



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2017-162

PUBLIÉ LE 27 OCTOBRE 2017

Sommaire

DIRM SA

R75-2017-10-25-004 - Arrêté portant réglementation de la pêche sous-marine de loisir en région Nouvelle-Aquitaine du 25 octobre 2017 (4 pages) Page 3

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE – Site de Bordeaux

R75-2017-10-03-004 - Arrêté portant désignation du Conseil de Bassin Viticole Aquitaine (3 pages) Page 8

DRDJSCS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-08-02-020 - Arrêté fixant la dotation globale de financement pour l'année 2017 du centre d'hébergement et de réinsertion sociale CHRS « Maison des 2 rives » géré par l'association des Cités du Secours Catholique (4 pages) Page 12

R75-2017-08-08-013 - Arrêté fixant la dotation globale de financement pour l'année 2017 du centre d'hébergement et de réinsertion sociale CHRS BACALAN-BOULIAC géré par EMMAUS GIRONDE. (8 pages) Page 17

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-035 - CA 2017-56 Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité (2 pages) Page 26

R75-2017-10-04-036 - CA 2017-57 Compte-rendu des marchés (4 pages) Page 29

R75-2017-10-04-037 - CA 2017-59 Délibération à l'avenir du guide DVF demande de valeurs foncières (79 pages) Page 34

R75-2017-10-04-038 - CA 2017-60 Compte-rendu des délibérations Bureau 300517 Bureau élec 030717 Bureau élec 010817 (1 page) Page 114

R75-2017-10-04-039 - CA 2017-61 Compte-rendu commissions des marchés 280217 300517 050717 (13 pages) Page 116

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-10-16-012 - arrêté du 16 octobre 2017 portant modification de la composition du conseil académique de l'éducation nationale Académie de Bordeaux (2 pages) Page 130

DIRM SA

R75-2017-10-25-004

Arrêté portant réglementation de la pêche sous-marine de
loisir en région Nouvelle-Aquitaine du 25 octobre 2017

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction interrégionale de la mer Sud-Atlantique

Service de l'action économique et de l'emploi maritime

Délégation Poitou-Charentes

Arrêté portant réglementation de la pêche sous-marine de loisir

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde**

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté du 1^{er} décembre 1960 modifié portant réglementation de la pêche sous-marine sur l'ensemble du littoral métropolitain ;

Vu l'arrêté du 3 mai 1995 relatif aux manifestations nautiques en mer ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2003 portant réglementation de la pêche des coquilles saint-jacques ;

Vu l'arrêté du 26 octobre 2012 déterminant la taille minimale ou le poids minimal de capture des poissons et autres organismes marins (pour une espèce donnée ou pour une zone géographique donnée) effectuée dans le cadre de la pêche maritime de loisir ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 14 du 06 novembre 1969 portant classement du gisement de coquilles Saint-Jacques (*Pecten maximus*) du Pertuis d'Antioche ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2003 portant classement et délimitation du gisement naturel coquillier de coquilles Saint-Jacques (*Pecten maximus*) du Pertuis breton et définissant ses conditions d'exploitation par les navires de pêche professionnelle ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2012 portant classement, dénomination et délimitation des gisements naturels de pétoncles des Pertuis charentais et définissant leurs conditions d'exploitation par les navires de pêches professionnelles ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Aquitaine du 16 juin 2017 portant délégation de signature, en matière d'administration générale, à Monsieur Éric LEVERT, Directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique ;

Vu la consultation du public du 12 janvier 2017 au 04 février 2017 ;

Sur proposition du directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique ;

A R R Ê T E

Article 1^{er}

La pêche sous-marine de loisir est interdite à l'intérieur des ports et à proximité des quais, jetées, estacades et appontements destinés à l'accostage et à l'amarrage des navires ainsi que sur les mouillages individuels et collectifs.

Article 2

La pêche sous-marine de loisir est interdite :

- a/ dans les estuaires, en amont de la limite transversale de la mer,
- b/ dans le lac d'Hossegor,
- c/ dans la Baie de Saint-Jean-de-Luz,
- d/ dans la partie maritime du courant de Mimizan et de Vieux-Boucau,
- e/ dans les zones interdites à la navigation et à la pêche.

Article 3

La pêche sous-marine de loisir est interdite à moins de 100 mètres :

- des élevages marins,
- des pêcheries à poissons,
- des exploitations de cultures marines.

Article 4

Il est interdit aux pêcheurs sous-marins munis d'une foëne ou d'un appareil de pêche sous-marine :

- de circuler à l'intérieur des zones balisées réservées à la baignade et à la circulation nautique définies par arrêtés du Maire et du Préfet Maritime ;
- en dehors de ces zones, de s'approcher à moins de 20 mètres des personnes pratiquant la baignade et les activités connexes.

Article 5

La pêche sous-marine de loisir des coquilles Saint-Jacques (*Pecten maximus*) est interdite chaque année du 15 mai au 30 septembre inclus.

La capture des araignées est limitée à six unités par personne et par jour.

Article 6

Dans les eaux situées au droit du littoral du département de la Charente-Maritime, les quantités maximales de pêche de coquillages autorisées, par pêcheur sous-marin et par jour, sont limitées à :

- quarante unités pour les coquilles Saint-Jacques (*Pecten maximus*) ;
- cinq kilogrammes pour les pétoncles ou vanneaux.

La pêche sous-marine de ces espèces ne peut être pratiquée qu'à la main.

Les fermetures totales de gisements classés de coquilles Saint-Jacques (*Pecten maximus*) et de pétoncles ou vanneaux prévues par les délibérations du comité régional des pêches maritimes et des élevages marins ou par les arrêtés sanitaires sont applicables aux pêcheurs sous-marins de loisir sur les gisements concernés.

Article 7

Le présent arrêté n'est pas applicable en baie d'Hendaye.

Article 8

L'arrêté préfectoral n°254 du 19 juillet 1991 portant réglementation particulière de la pêche sous-marine de loisir est abrogé.

Article 9

Le directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique, les directeurs départementaux des territoires et de la mer concernés, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 25 octobre 2017

Pour le préfet de région et par délégation,
Éric LEVERT



Directeur interrégional de la mer Sud-Atlantique

Pour publication au recueil des actes administratifs :

Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine

Pour information :

Direction des pêches maritimes et de l'aquaculture

Centre national de surveillance des pêches

DIRM SA

DDTM de la Charente-Maritime

DDTM de la Gironde

DDTM des Landes

DDTM des Pyrénées-Atlantiques.

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE – Site de Bordeaux

R75-2017-10-03-004

Arrêté portant désignation du Conseil de Bassin Viticole
Aquitaine

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Arrêté portant désignation du Conseil de Bassin Viticole Aquitaine

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde

Vu le Code rural,

Vu le décret n° 2008-1359 du 18 Décembre 2008 portant création des Conseils de Bassin Viticole,

Vu le décret n° 2006-672 du 8 Juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif,

Vu l'arrêté du 21 Novembre 2008 portant abrogation de l'Arrêté du 15 juin 2006, de l'Arrêté du 29 juin 2006 et de l'Arrêté du 10 juillet 2006 relatifs à l'organisation des Conseils de Bassin et du Conseil National de la viticulture de France,

Vu l'arrêté du 11 Janvier 2011 portant composition du Conseil de Bassin Viticole,

Vu l'arrêté du 5 Octobre 2012 portant composition du Conseil de Bassin Viticole,

Vu l'arrêté du 18 Octobre 2016 portant composition du Conseil de Bassin Viticole,

Sur proposition du Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Nouvelle-Aquitaine,

A R R Ê T E

Article 1^{er}

Le Conseil de Bassin Aquitaine est constitué par les personnalités suivantes dont les mandats prennent fin en même temps que les membres nommés au 5 octobre 2012.

- **Représentants de la profession viticole avec voix délibérative**
- a) **Représentants des organisations interprofessionnelles de la filière viticole présentes au niveau du bassin**

Au titre du Comité Interprofessionnel du Vin de Bordeaux :

- Monsieur Allan SICHEL
- Monsieur Georges HAUSHALTER
- Monsieur Didier GRANDEAU
- Monsieur Dominique GUIGNARD
- Monsieur Jean-Marie GARDE
- Monsieur Alain MEYRE
- Monsieur Patrick MAROTEAUX
- Monsieur François ESTAGER
- Monsieur Roland QUANCARD

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

Au titre de l'Interprofession des vins de Bergerac et de Duras :

- Monsieur Paul-André BARRIAT, collègue production
- Monsieur Eric CHADOURNE, collègue production
- Monsieur Marc LECOMTE, collègue négoce

b) Personnalités désignées en raison de leurs responsabilités dans la filière régionale

- Monsieur Daniel MOUTY de la Fédération des Vignerons Indépendants d'Aquitaine
- Monsieur Stéphane HERAUD de la Fédération des Coopératives Viticoles d'Aquitaine
- Monsieur Lionel CHOL de la Fédération des Syndicats du Commerce en gros des Vins et Spiritueux de Bordeaux et de la Gironde
- Monsieur Hervé GRANDEAU de la Fédération des Grands Vins de Bordeaux
- Monsieur Patrick VASSEUR de la Fédération Régionale des Syndicats d'Exploitants Agricoles d'Aquitaine
- Monsieur Thomas SOLANS du Centre Régional des Jeunes Agriculteurs d'Aquitaine
- Madame Claire LAVAL de la Confédération Paysanne d'Aquitaine
- Monsieur Lionel DOUGNAC de la société Grands Vins de Gironde
- Monsieur Jérémy DUCOURT du Syndicat des producteurs de VSIG de la Gironde

c) Monsieur le Président du Comité Régional de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

• **Personnes publiques intéressées**

- a) Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet du bassin viticole
- b) Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine ou son représentant
- c) Monsieur le Président de la Chambre Départementale d'Agriculture de la Gironde ou son représentant
- d) Le représentant du Directeur de FranceAgriMer
- e) Le représentant du Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

• **Personnes associées avec voix consultative**

- Monsieur Joël LAJONIE au titre de la Fédération des Vins de Bergerac et de Duras
- Monsieur Jean MAGE au titre de la Fédération des Vins de Corrèze
- Monsieur Joël BONNEAU en tant que représentant du bassin Aquitaine au Conseil d'Administration de l'Institut Français de la Vigne et du Vin
- Monsieur le Directeur Général de l'Institut des Sciences de la Vigne et du Vin Bordeaux-Aquitaine
- Monsieur Jean-Pierre BOUILLAC du Syndicat des pépiniéristes de la Gironde et du Sud-Ouest
- Monsieur Xavier CARREAU du Syndicat des Producteurs de vin de Pays de l'Atlantique
- Madame la Préfète du Lot-et-Garonne ou son représentant

- Madame la Préfète de Dordogne ou son représentant
- Monsieur le Préfet de Gironde ou son représentant
- Monsieur le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Aquitaine ou son représentant
- Monsieur le Directeur inter-régional des Douanes et Droits indirects chargé de la Région Aquitaine ou son représentant
- Madame la Directrice Régionale de la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi d'Aquitaine ou son représentant
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Gironde ou son représentant
- Monsieur Yves RATEL de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie d'Aquitaine
- Monsieur Patrick MEYNIER de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Dordogne-Périgord
- Monsieur le Directeur de l'Établissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricoles de Bordeaux-Gironde

Article 2

Experts

- Monsieur Xavier COUMAU, Syndicat des Courtiers en Vins et Spiritueux de Bordeaux, de la Gironde et du Sud-Ouest
- Monsieur Hubert de ROCHAMBEAU, Président du Centre de l'Institut National de la Recherche Agronomique Bordeaux-Aquitaine
- Madame Anne-Lise GOUJON, Présidente du Syndicat des Vignerons Bio d'Aquitaine

Article 3

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Région.

Bordeaux, le – 3 OCT. 2017

Le Préfet de région,


Pierre DARTOUT

DRDJSCS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-08-02-020

Arrêté fixant la dotation globale de financement pour
l'année 2017
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHRS « Maison des 2 rives »
géré par l'association des Cités du Secours Catholique

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

**DIRECTION REGIONALE
ET DEPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHESION SOCIALE**

**Arrêté n°
fixant la dotation globale de financement
pour l'année 2017
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHRS « Maison des 2 rives »
géré par l'association des Cités du Secours
Catholique
N° FINESS 75 072 059 1**

**LE PRÉFET
DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE**

- Vu** le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, R.314-1 et suivants ;
- Vu** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- Vu** la circulaire n°SGMCAS/POLE-JSCS/2016/367 du 15 septembre 2016 relative à la directive nationale d'orientation pour le pilotage et la mise en œuvre au niveau territorial des politiques de cohésion sociale, des droits des femmes, de la ville, de la jeunesse et des sports pour l'année 2017 ;
- Vu** l'avis favorable émis le 13 mars 2017 par Monsieur le directeur régional des finances publiques concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** l'avis favorable émis le 24 février 2017 par Monsieur le préfet de région concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 25 avril 2017 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au journal officiel du 7 mai 2017 ;
- Vu** l'instruction N°DGCS/SD5/SD1/2017/137 du 25 avril 2017 relative à la campagne budgétaire du secteur "Accueil, hébergement et insertion" pour 2017 ;
- Vu** le rapport d'orientation budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2017 signé le 2 juin 2017 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2017 portant autorisation de création de places de CHRS par transformation de places de stabilisation subventionnées CHRS «Maison des 2 rives» géré par l'association des Cités du Secours Catholique ;

- Vu** les propositions budgétaires transmises par l'établissement le 9 juin 2017 ;
- Vu** les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 23 juin 2017;
- Vu** les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;
- Vu** la décision d'autorisation budgétaire en date du 6 juillet 2017;

Sur proposition du directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine;

- ARRÊTE -

ARTICLE 1er

Les dépenses et les recettes prévisionnelles du centre d'hébergement et de réinsertion sociale « **Maison des 2 rives** » (numéro SIRET : 353 305 238 00175, numéro FINESS : 33 003 924 9) sont pour l'exercice 2017 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant	Total
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	32 460,00 €	250 500,00 €
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	147 890,00 €	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	70 150,00 €	
	Résultat incorporé (déficit)	0,00 €	
Produits	Groupe I Produits de la tarification	242 300,00 €	250 500,00 €
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	8 200,00 €	
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	0,00 €	
	Résultat incorporé (excédent)	0,00 €	

ARTICLE 2

La dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale « Maison des 2 rives » est fixée pour l'exercice 2017 à 242 300 € (deux cent quarante-deux mille trois cents euros).

Cette dotation se répartit en :

- **242 300 € au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion"** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 20 191,66 €) ;

Elle sera imputée sur les crédits du programme 177 selon les axes budgétaires suivants :

- Au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion" :

Centre financier : 0177-D033-DD33

Titre des crédits : 6

Domaine fonctionnel : 0177-12-10

Code activité : 017701051210

Groupe de marchandises: 12.02.01

Compte PCE : 654 120 0000

ARTICLE 3

Le versement de cette dotation devra être effectué par douzième au profit du compte :

Titulaire du compte : ACSC Cité Béthanie – Maison Sainte Catherine

Banque : Société Générale Agence Paris St Michel

Code banque : 30003

Code guichet : 03085

Numéro de compte : 00037296312

Clé RIB : 22

ARTICLE 4

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde.

ARTICLE 5

L'utilisation des crédits devra être justifiée par la production des documents prévus par le code de l'action sociale et des familles, et plus généralement par toutes pièces appropriées.

En cas de non-utilisation des crédits conformément à leur objet, ceux-ci seront restitués à l'État qui émettra un ordre de reversement à l'encontre de la structure gestionnaire.

ARTICLE 6

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour l'année 2018, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1er janvier 2018 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2017 (dotation globale de financement 2017 diminuée des crédits non reconductibles, majorée des excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation et diminuée des déficits ajoutés aux charges d'exploitation) :

- part reconductible de la dotation globale de financement : 242 300€.
- acompte mensuel : 20 191,67 €.

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Cohésion des territoires, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale, sis Cour administrative d'appel de Bordeaux - 17 cours de verdun - 33074 Bordeaux cedex, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif a été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

ARTICLE 8

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement.

ARTICLE 9

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, la directrice départementale déléguée de la cohésion sociale de la Gironde, le directeur régional des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **02 AOUT 2017**

Le préfet de région,


**Pour le préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,
Thierry SUQUET**

DRDJSCS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-08-08-013

Arrêté fixant la dotation globale de financement pour
l'année 2017
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale CHRS
BACALAN-BOULIAC géré par EMMAUS GIRONDE.

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

**DIRECTION REGIONALE
ET DEPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHESION SOCIALE**

**Arrêté n°
fixant la dotation globale de financement
pour l'année 2017
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHRS BACALAN-BOULIAC géré par EMMAUS
GIRONDE.**

**LE PRÉFET
DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE**

- Vu** le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, R.314-1 et suivants ;
 - Vu** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
 - Vu** la circulaire n°SGMCAS/POLE-JSCS/2016/367 du 15 septembre 2016 relative à la directive nationale d'orientation pour le pilotage et la mise en œuvre au niveau territorial des politiques de cohésion sociale, des droits des femmes, de la ville, de la jeunesse et des sports pour l'année 2017 ;
 - Vu** l'avis favorable émis le 13 mars 2017 par Monsieur le directeur régional des finances publiques concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
 - Vu** l'avis favorable émis le 24 février 2017 par Monsieur le préfet de région concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
 - Vu** l'arrêté ministériel du 25 avril 2017 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au journal officiel du 7 mai 2017 ;
 - Vu** l'instruction N°DGCS/SD5/SD1/2017/137 du 25 avril 2017 relative à la campagne budgétaire du secteur "Accueil, hébergement et insertion" pour 2017 ;
 - Vu** le rapport d'orientation budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2017 signé le 2 juin 2017 ;
 - Vu** l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2017 modifiant l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2007 portant autorisation de transformation de 13 places d'urgence en places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale au centre d'hébergement de Bacalan et portant autorisation d'extension de places de CHRS par transformation de places de stabilisation subventionnées CHRS BACALAN-BOULIAC, sis cours Dupré de Saint Maur, 33300 Bordeaux, géré par l'association EMMAUS GIRONDE
- ;

- Vu** les propositions budgétaires transmises par l'établissement le 27 octobre 2016 ;
- Vu** les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 23 juin 2017;
- Vu** les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;
- Vu** la décision d'autorisation budgétaire en date du 6 juillet 2017;

Sur proposition du directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine;

- ARRÊTE -

ARTICLE 1er

Les dépenses et les recettes prévisionnelles du centre d'hébergement et de réinsertion sociale BACALAN-BOULIAC (numéro SIRET 39953670500029, numéro FINESS 330023169) sont pour l'exercice 2017 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant	Total
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	46 395,00 €	498 029,00 €
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	370 403,00 €	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	81 231,00 €	
	Résultat incorporé (déficit)	0,00 €	
Produits	Groupe I Produits de la tarification	423 350,00 €	498 029,00 €
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	74 679,00 €	
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	0,00 €	
	Résultat incorporé (excédent)	0,00 €	

ARTICLE 2

La dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale BACALAN-BOULIAC est fixée pour l'exercice 2017 à 423 350 € (quatre cent vingt-trois mille trois cent cinquante euros).

Cette dotation se répartit en :

- **157 244 € au titre de la dotation "Places d'hébergement d'urgence"** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 13103,66 €) ;

- **266 106 € au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion"** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 22175,5 €) ;

Elle sera imputée sur les crédits du programme 177 selon les axes budgétaires suivants :

- Au titre de la dotation "Places d'hébergement d'urgence" :

Centre financier : 0177-D033-DD33
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 0177-12-10
Code activité : 017701051212
Groupe de marchandises: 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

- Au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion" :

Centre financier : 0177-D033-DD33
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 0177-12-10
Code activité : 017701051210
Groupe de marchandises: 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

ARTICLE 3

Le versement de cette dotation devra être effectué par douzième au profit du compte :

Titulaire du compte : EMMAUS GIRONDE

Banque : la Société Générale
Code banque : 30003
Code guichet : 00370
Numéro de compte : 00037269541
Clé RIB : 04

ARTICLE 4

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est le directeur régional des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde.

ARTICLE 5

L'utilisation des crédits devra être justifiée par la production des documents prévus par le code de l'action sociale et des familles, et plus généralement par toutes pièces appropriées.

En cas de non-utilisation des crédits conformément à leur objet, ceux-ci seront restitués à l'État qui émettra un ordre de reversement à l'encontre de la structure gestionnaire.

ARTICLE 6

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour l'année 2018, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1er janvier 2018 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2017 (dotation globale de financement 2017 diminuée des crédits non reconductibles, majorée des excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation et diminuée des déficits ajoutés aux charges d'exploitation) :

- part reconductible de la dotation globale de financement : 423 350 €.
- acompte mensuel : 35 279,17 €.

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Cohésion des territoires, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale, sis Cour administrative d'appel de Bordeaux - 17 cours de verdun - 33074 Bordeaux cedex, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif à été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

ARTICLE 8


Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement.

ARTICLE 9

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, la directrice départementale déléguée de la cohésion sociale de la Gironde, le directeur régional des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le ~~08~~ **AOUT** 2017

Le préfet de région,


Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général,
Thierry SUQUET

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le ~~08~~ **AOUT** 2017

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-035

CA 2017-56 Compte-rendu de l'exercice des droits de
préemption et de priorité

Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017-56

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

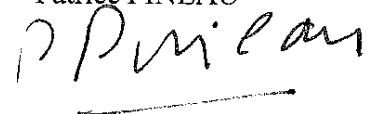
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version modifiée par la délibération CA 2017-35 en date du 30 mai 2017.

Sur proposition du directeur général,

- VALIDE ET PREND ACTE du compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le directeur général présenté au conseil d'administration

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



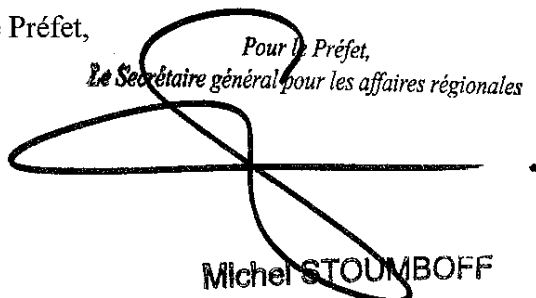
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*



Michel STOUMBOFF

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Compte rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, et de la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010, il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemption et d'exercice du droit de priorité entre le 15/06/2017 au 05/09/2017:

1- Décisions de préemption

- Décision n°2017/28 du 15 juin 2017 pour la préemption d'un bien cadastré AO n°23 situé à Vaux sur Mer (17) au prix de 123 000 €, plus 9 000 € de commission d'agence.
- Décision n°2017/30 du 27 juin 2017 pour la préemption d'un bien situé 2-4 Bld André Sautel à La Rochelle (17) au prix de 120 000 €, plus 17 500 € de commission d'agence.
- Décision n°2017/31 du 10 juillet 2017 pour la préemption d'un bien situé, 13 Chemin de la Croix Boissard à Saintes (17) au prix de 80 000 €.
- Décision 2017/37 du 20 juillet 2017 pour la préemption d'un bien situé rue de Paris à Angoulême (16) au prix de 3 000,00 €, plus 180 € de frais d'agence.
- Décision 2017/38 du 21 juillet 2017 pour la préemption d'un bien situé sis Fief du Pas à Aytré (17) au prix de 206 388 €.
- Décision 2017/51 du 28 aout 2017 pour la préemption d'un bien situé 10 avenue William Ponty et cadastré BI n° 10 et 11 à Rochefort sur Mer (17) au prix de 800 000 €.
- Décision 2017/53 du 31 aout 2017 pour la préemption d'un bien situé Chemin de la Sapinière à Angoulins sur Mer (17) au prix de 700 000 €
- Décision 2017/54 du 07 septembre 2017 pour la préemption d'un bien situé au lieu-dit « Le Bourg » à Chadenac (17) au prix de 15 000 €

2- Exercice du droit de priorité

Néant

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-036

CA 2017-57 Compte-rendu des marchés

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Séance du mardi 26 septembre 2017

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-..57

Compte rendu des marchés

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

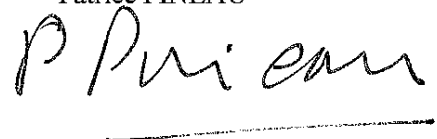
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-45 en date du 14 juin 2016,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE du compte rendu des marchés que le Directeur Général a présenté au Conseil d'Administration

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*



Michel STOUMBOFF

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du 26 septembre 2017

Compte rendu des marchés

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA 2009-08 du 12/06/2009 modifié par la délibération n° CA 2014-.21 du 12/03/2014 :

Tableaux récapitulatifs des attributions

Sur le volet Travaux :

Marché de contrôle technique du site « 103 et 105 Avenue de Cognac » à Angoulême							
Mode de passation :	MAPA	Marché n° 2017-00018					
Publicité :	7 Juillet 2017	Offres reçues le 17/07/2017					
Nombre d'offres acceptées :	5 offres	Nombre d'offres rejetées : 0					
Classement des offres :							
Candidat	Valeurs techniques / 60 pts	Prix des prestations / 40 pts				Note Totale /100pts	Rang
DEKRA	44	25				69	2
SOCOTEC	20	40				60	3
BUREAU VERITAS	28	28				56	4
QUALICONSULT	48	24				72	1
APAVE	36	16				52	5
Candidat retenu : QUALICONSULT MONTANT : 1860.00 HT							

Pour le volet Etudes :

Etude sur la valorisation du foncier commercial des centres-villes et centres-bourgs de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême					
Mode de passation :	MAPA	Marché n° 2017-00015			
Publicité :	12/06/2017	Offres reçues le 21/07/2017			
Nombre d'offres acceptées :	3	Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :					
Candidat	Méthodologie / 30 pts	Dossier de références, Compétences et moyens / 35 pts	Prix des prestations / 35 pts	Note Totale /100pts	Rang
LOT 1					
BERENICE/ ADEQUATION	29	23	35	87	1
INTENCITE/ SOLIHA	32	23	27	82	2
LABOURELLE EXPERTISE/ ATEXIM & GEXPRIMM	20	14	15	49	3
Candidat retenu : BERENICE Montant : 53 100 € HT (le prix porte sur 5 secteurs pour la mission 2 et 5 opérations pour la mission 3)					

Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation					
Mode de passation :	Procédure formalisée / Appel d'offres ouvert	Marché n° 2017-00009			
Publicité :	01/03/2017	Offres reçues le 24/04/2017			
Nombre d'offres acceptées :	14 pour l'ensemble des lots	Nombre d'offres rejetées : 0			
Classement des offres :					
Candidat	Note Méthodologique / 30 pts	Dossier de références, compétences et moyens / 35 pts	Prix des prestations / 35 pts	Note Totale /100pts	Rang
LOT 1 : Réalisation des dossiers préalables aux enquêtes publiques et suivi administratif de la procédure					
SYSTRA FONCIER	0	21	25	46	5

QUARTA (M) / LexCap	21	52	24	76	2
SELARL CABINET COUDRAY	21	46	14	60	4
SCET	24	53	22	75	3
GEOFIT EXPERT	23	47	35	82	1
Candidat retenu : GEOFIT EXPERT Montant : 20 352,5 € HT (le prix total est composé du dossier DUP, EP 1 à 10 propriétaires, EI de 5 à 10 ha, MECDU et la phase administrative (courriers de notifications 5 à 15 propriétaires)					
LOT 2 : Suivi judiciaire de la procédure d'expropriation					
Consultation déclarée sans suite					
LOT 3 : Négociations avec les propriétaires et locataires					
DYNAMIQUES FONCIERES	20	17	20	57	6
SYSTRA FONCIER	23	22	32	77	3
Nicolas MUSCHE	15	18	11	44	7
LEXCAP	25	10	35	70	4
SELARL CABINET COUDRAY	25	27	7	59	5
SCET	26	24	29	79	2
GEOFIT EXPERT	28	35	22	85	1
Candidat retenu : GEOFIT EXPERT Montant : 46 025,5 € HT (références prix à 50 unités)					

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-037

CA 2017-59 Délibération à l'avenir du guide DVF
demande de valeurs foncières

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Délibération n° CA-2017- 59

Délibération relative à l'avenir du guide « demande de valeurs foncières » (DVF)

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

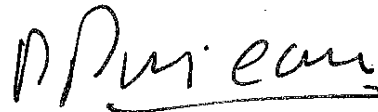
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE les modalités de transfert du guide DVF présentées;
- AUTORISE le Directeur Général à signer une convention modifiée dans ce cadre selon des termes qui préciseraient ce projet de convention;
- APPROUVE le projet de convention et AUTORISE le Directeur Général à signer la convention prévoyant ce transfert, y compris en cas d'éventuelles modifications ultérieures au projet présenté;

Le Président du Conseil d'Administration



Jean-François MACAIRE

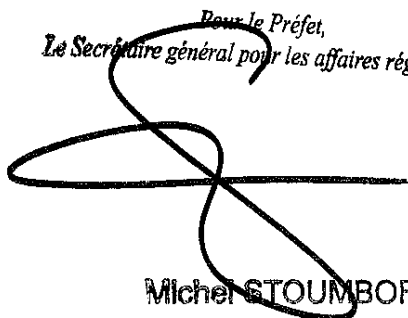
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

*Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*



Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 26 septembre 2017

Rapport du Directeur Général

Délibération relative à l'avenir du guide « demande de valeurs foncières » (DVF)

Les données demande de valeurs foncières (DVF) de la DGFIP sont un outil essentiel pour l'EPF, tant pour l'évaluation des biens que pour la réalisation d'études de marché ou sur un cadre plus large.

Ces données sont aussi à la disposition des collectivités territoriales, et selon un cadre différent des particuliers avec un accès limité via la plateforme PATRIM usagers.

Les données à la disposition des collectivités et des EPF sont brutes et relativement complexes à exploiter, elles comprennent notamment plusieurs relevés par transaction ce qui impose un pré-traitement. Historiquement, les utilisateurs de DVF ont donc constitué des groupes de travail permettant d'échanger expériences et méthodologie.

Ce travail était historiquement porté en partie par l'Association des Etudes Foncières (ADEF) qui a entre-temps disparu. Un groupe de travail ad-hoc, le groupe national DVF (GNDVF) a poursuivi les échanges et il est apparu en 2014 l'utilité de publier, mettre à disposition et garder à jour un guide d'utilisation. Les EPF d'Etat se sont mobilisés sur ce sujet et ont engagé la réalisation de ce guide, via une maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie avec une participation financière égale de chaque EPF.

Le marché lancé par l'EPF Normandie prévoyait une maintenance de 3 ans du site internet utilisé pour la diffusion du guide, qui arrivera prochainement à terme. Une structure nouvellement créée selon des principes similaires à l'ancienne ADEF, laboratoire d'initiatives foncières territoriales et innovantes (LIFTI) a proposé de reprendre cet hébergement et la mise à jour du guide. Compte-tenu du fait que l'intervention des EPF en 2015 avait en partie vocation à combler un manque dû à la disparition de l'ADEF, l'EPF Normandie, avec l'accord des autres EPF d'Etat, envisage de réaliser ce transfert à titre gratuit.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver ce principe, ainsi que la signature d'une convention en conséquence. Pour l'information des administrateurs, le dossier comprend le guide DVF, et la convention de financement initiale entre les EPF.

Transfert du contenu du site internet www.guide-dvf.fr

Convention

Entre :

L'Établissement Public Foncier de Normandie, sis Carré Pasteur – 5 rue Montaigne BP 1301 – 76178 Rouen Cedex 1, désigné ci-après "EPF Normandie", représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL,

ET

Les 9 EPF d'Etat suivants :

EPF Ile de France

EPF PACA

EPF Nord pas de Calais

EPF Lorraine

EPF Bretagne

EPORA

EPF Vendée

EPF Occitanie

EPF Nouvelle-Aquitaine

Représentés chacun par leur Directeur Général

Ci-après dénommés ensemble avec l'EPF Normandie « les EPF »

ET

La Fédération Nationale des SAFER, désigné ci-après "FNSAFER"

ET

Le Laboratoire d'Initiatives foncières et territoriales innovantes, sis 25 rue La Boétie – 75008 Paris, désigné ci-après "LIFTI", représenté par son Président, Monsieur Marc Kaszynski,

Préambule

Les données demande de valeurs foncières (DVF) sont un outil essentiel pour les EPF d'Etat et pour la FNSAFER, tant pour l'évaluation des biens que la connaissance générale des marchés fonciers et immobiliers.

Ces partenaires se sont fortement impliqués le cadre des travaux du Groupe national DVF (GnDVF), en partenariat avec la direction générale des finances publiques (DGFIP) productrice des données, pour améliorer la connaissance des données. Il a ainsi été constaté, compte tenu des obstacles techniques et juridiques à leur exploitation, l'importance de fournir de manière ouverte à l'ensemble des utilisateurs des éléments clairs à même de leur permettre d'utiliser effectivement la donnée.

Par convention en date du 7 avril 2015, les EPF ainsi que la FNSAFER se sont donc associés pour réaliser un guide d'utilisation de la donnée DVF, à même à même de permettre à tout utilisateur de comprendre les caractéristiques de la donnée et de l'exploiter. La convention prévoyait une maîtrise d'ouvrage de la réalisation de ce guide par l'EPF Normandie, et l'hébergement d'un site internet ad hoc pour le diffuser, pendant une durée de trois ans, avec un cofinancement des EPF et de la FNSAFER.

Le guide a fait l'objet d'une mise en ligne depuis le 7 décembre 2015 : www.guide-dvf.fr. Le guide est la propriété de l'EPF Normandie et est consultable par tous, son contenu est librement utilisable aux conditions de citer son propriétaire et de ne pas en faire un usage commercial.

Ce portage avait été conçu dans la perspective d'une prise en charge pérenne par une structure dédiée au foncier, suite à la disparition de l'ADEF. LIFTI se proposant d'assumer l'hébergement du guide d'accompagnement, en liaison avec le GNDVF, la présente convention organise les conventions de ce transfert qui permettra de préserver durablement les conditions d'ouverture au public du guide et de son actualisation, dans un objectif d'intérêt général de contribution à la connaissance des marchés fonciers et immobiliers.

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention précise les conditions de transfert du contenu du guide d'accompagnement au service DVF, au travers des engagements des parties.

L'ensemble du contenu du site au jour de la signature de la présente convention constitue le guide d'accompagnement au service DVF. En conséquence, le contenu du guide d'accompagnement est constitué des textes, tableaux, images, photographies et charte graphique présents dans le site internet.

Ce transfert a pour principes fondamentaux le maintien de manière permanente de l'ouverture au public du guide dans les mêmes conditions qu'actuellement et le maintien de la possibilité de modifications en lien avec le groupe national DVF, conditions initiales essentielles de l'intervention des EPF et de la FNSAFER.

Les dispositions relatives à l'ouverture des données précisées à l'article 5 de la convention du 7 avril 2015 restent notamment applicables, savoir : « *Le guide utilisateur et le site internet seront sous*

licence Creative Commons « CC BY-NC 3.0 FR » permettant d'utiliser librement leur contenu aux conditions de citer leur propriétaire et de ne pas en faire un usage commercial », et ce de manière permanente au titre de l'article 7 de cette même convention.

Article 2 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

L'EPF Normandie transmet gracieusement la propriété du contenu du guide d'accompagnement à LIFTI. Cette transmission sera effective le 8 décembre 2017.

L'EPF Normandie autorise LIFTI à utiliser les noms de domaine « guide-dvf.fr » et « groupe-dvf.fr », réservés par l'EPF Normandie jusqu'au 7 octobre 2018. L'EPF Normandie transmettra si nécessaire à LIFTI toutes les informations techniques nécessaires à l'exploitation de ces noms de domaine.

Article 3 : ENGAGEMENTS DE LIFTI

LIFTI poursuivra la mise à disposition du contenu du guide d'accompagnement sur un site internet ouvert à tous.

LIFTI précisera sur le site internet les conditions d'utilisation des ressources du guide d'accompagnement. Ces conditions devront permettre un accès gratuit à tous les internautes, et à l'ensemble du contenu du guide. Cependant, toute utilisation commerciale devra être interdite.

LIFTI intégrera une partie dans le site reprenant le contexte de création du guide et rappelant in extenso les cofinanceurs, à savoir :

- l'Établissement Public Foncier de Bretagne,
- l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France,
- l'Établissement Public Foncier de Lorraine,
- l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais,
- l'Établissement Public Foncier de Normandie,
- l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine,
- l'Établissement Public Foncier Occitanie,
- l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,
- l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur,
- l'Établissement Public Foncier de Vendée,
- la Fédération Nationale des Safer

LIFTI modifiera le contenu du guide à la demande du bureau du GnDVF.

LIFTI ne peut modifier le contenu du guide qu'avec le consentement du bureau du GnDVF.

Si LIFTI devait ne pas respecter ses engagements pendant la durée de la convention, la propriété du contenu du guide, comprenant le cas échéant les modifications apportées pendant la durée de la convention, reviendrait à l'EPF Normandie.

Article 3 : MODIFICATIONS A LA CONVENTION

Les termes de la convention peuvent être modifiés par voie d'avenant.

Article 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour une durée de 10 ans à compter de sa signature. A l'achèvement de cette durée, le contenu du guide d'accompagnement DVF sera sans restriction la propriété de LIFTI.

Fait à Paris, le

Le Directeur général de l'EPF Normandie

Gilles GAL

Le Directeur général de l'EPF Ile de France

Gilles BOUVELOT

La Directrice générale de l'EPF PACA

Claude BERTOLINO

La Directrice générale de l'EPF Nord Pas de Calais

Loranne BAILLY

Le Directeur général de l'EPF Lorraine

Alain TOUBOL

La Directrice générale de l'EPF Bretagne

Carole CONTAMINE

Le Directeur général d'EPORA

Jean GUILLET

Le Directeur général de l'EPF Vendée

Guillaume JEAN

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENETRE

Le directeur général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Philippe GRALL

La directrice générale de la Fédération Nationale des SAFER

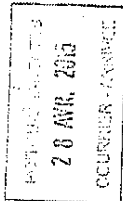
Muriel GOZAL

Le Directeur de LIFTI

Marc KASZYNSKI

Rouen, le 23 avril 2015, *GP*

*Veuillez JR
pour le post-apôtre*



EPF Poitou-Charentes

18 Boulevard Jeanne d'Arc

86000 Poitiers

A l'attention de Monsieur le Directeur Général,

Notre Réf : CQ/HC/15-030
Affaire suivie par : C. QUEFFEULOU
Téléphone : 02 35 63 77 94
E.mail : c.queffeu@epf-normandie.fr

OBJET : Convention de Partenariat concernant la rédaction d'un guide utilisateur pour le service
Demande de Valeurs Foncières (DVF) et production d'un site Internet dédié

Monsieur le Directeur Général,

Je vous prie de trouver sous ce pli, un exemplaire de la convention de partenariat concernant la rédaction d'un guide utilisateur pour le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) et production d'un site Internet dédié.

Par ailleurs, le premier Lot du marché, consistant en une prestation rédactionnelle et confié au bureau d'études Quatrevingtdeux, s'achèvera prochainement. Je vous convie donc au prochain comité de pilotage qui se tiendra le **vendredi 26 juin à 10h** dans les locaux de l'EPF Île-de-France.

L'objet de cette réunion est de valider les prestations du premier Lot. Vous en recevrez les livrables par mail une semaine avant le comité.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général
de l'EPF Normandie,


Lucien BOLLOTTE

PJ : 1 CONVENTION



CONVENTION DE PARTENARIAT
Rédaction d'un guide utilisateur pour le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) et production d'un site internet dédié

- Entre :
- l'Établissement Public Foncier de Normandie, désigné ci-après par les initiales "EPF Normandie", représenté par son Directeur Général, Monsieur Lucien BOLLOTTE agissant en qualité de Directeur Général de cet Établissement Public Industriel et Commercial dont le siège social est à ROUEN 76000, Carré Pasteur 5 Rue Montaigne nommé à cette fonction par arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement, des Transports et du Tourisme en date du 19 novembre 2008 et en vertu de la délibération accordée par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 10 juillet 2014 d'une part,
- Et :
- l'Établissement Public Foncier de Bretagne, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE
 - l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRAND
 - l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles BOUVELOT
 - l'Établissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thierry LEMOINE
 - l'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alain TOUBOL
 - l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais, représenté par son Directeur Général, Monsieur Marc KASZYNSKI
 - l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean GUILLET
 - l'Établissement Public Foncier du Poitou-Charentes, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRALL
 - l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur, représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO
 - l'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise, représenté par son Directeur Général, Monsieur Denis LOUENOT
 - l'Établissement Public Foncier de Vendée, représenté par son Directeur Général, Monsieur Guillaume JEAN
 - l'Établissement Public Foncier des Yvelines, représenté par son Directeur Général, Monsieur Olivier GUILBAUD
 - la Fédération Nationale des Safer, représentée par sa Directrice Générale, Madame Muriel GOZAL

d'autre part,

Préambule

L'accès à la donnée fiscale Demande de Valeurs Foncières (DVF) est possible pour les collectivités territoriales et certains établissements publics depuis juillet 2011. La loi du 24 mars 2014, dite ALUR, a ouvert cet accès à de nouveaux bénéficiaires, notamment les Safer.

Cette ressource ouvre des perspectives nouvelles en matière de connaissance des marchés fonciers et immobiliers, car la donnée DVF est tout à la fois exhaustive, gratuite, géoréférencée et désagrégée.

Toutefois, l'absence de fourniture par la DGFiP d'une notice associée limite l'emploi des données par les destinataires utilisateurs, dont le nombre se multiplie.

Un groupe de travail réunissant les utilisateurs de la donnée DVF a été mis en place il y a quatre ans, à l'initiative de l'ADEF (Association des Études Foncières). Ces réunions ont permis de mettre en lumière les champs d'application de la base ainsi que l'intérêt et les limites à son utilisation à des fins d'observation et d'évaluation des biens fonciers et immobiliers. Suite à la disparition de l'ADEF, un groupe de travail national a pu poursuivre ces travaux, et a notamment mis en évidence la nécessité de réaliser un guide d'utilisation de la donnée DVF pour aider les bénéficiaires à surmonter les obstacles techniques et juridiques à son exploitation.

L'Établissement Public Foncier de Normandie est maître d'ouvrage de cette réalisation, conformément à la délibération du conseil d'administration de l'EPF Normandie du 10 juillet 2014.

Les co-signataires de la présente convention, intéressés par la réalisation du guide, acceptent de participer à sa réalisation et à son financement.

Ceci exposé, la présente convention fixe les modalités de partenariat entre ses signataires, entre lesquels il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet

La présente convention définit les conditions de réalisation et de financement du guide d'utilisation de Demande de Valeurs Foncières.

ARTICLE 2 : Objetif

Pour faciliter les échanges entre acteurs de l'aménagement, de l'immobilier, et du foncier, il convient de promouvoir le service Demande de Valeurs Foncières comme une ressource de référence. Pour ce faire, une démocratisation de son utilisation est nécessaire. La production du guide d'utilisation s'inscrit dans cette démarche de démocratisation.

Le guide d'utilisation se traduira sous forme d'un site internet permettant aux différents profils d'utilisateur de trouver gratuitement les informations relatives aux apports et aux

limites de la donnée issue de DVF.

Il comprendra notamment des exemples d'utilisation et des fiches techniques pour approfondir les méthodes d'exploitations, les conditions juridiques d'exploitation de la donnée.

ARTICLE 3 : Organisation

L'Établissement Public Foncier de Normandie assure la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du guide utilisateur, de la mise en place et de l'hébergement du site internet pour une durée de 3 ans. Pendant cette période, il assure également la mise à jour du site au maximum une fois par semestre sur proposition du comité de pilotage.

L'Établissement Public Foncier de Normandie lancera des consultations externes pour la réalisation du guide utilisateur et pour l'hébergement du site internet. Ces consultations seront conformes au Code des Marchés Publics.

L'Établissement Public Foncier de Normandie conduit le projet en concertation avec le groupe de travail national, tant au niveau de sa conception que de l'accompagnement des prestataires.

Un comité de pilotage est mis en place. Il est constitué de représentants des co-signataires de la présente convention, et de Bordeaux-Métropole, en sa qualité d'animateur du groupe de travail national.

Le comité de pilotage a pour rôle :

- de lancer les travaux des prestataires qui seront désignés par l'EPF Normandie
- de répondre aux éventuelles difficultés de réalisation du guide
- de valider les travaux des prestataires

Le comité de pilotage se réunira aux occasions suivantes :

- réunion de lancement des prestations rédactionnelles et de conception du site internet
- réunion de validation de la prestation rédactionnelle
- réunion de validation du site internet

Le comité de pilotage pourra par ailleurs se réunir à l'initiative de l'un des co-signataires, sur demande écrite de sa part.

ARTICLE 4 : Contributions financières

Le projet de guide utilisateur est estimé à 75 000 € TTC, comprenant :

- les frais de publicité des marchés
- la rédaction du guide
- la conception et la production du site internet
- l'hébergement du site internet pour 3 années

Chaque co-signataire s'engage à participer à hauteur d'1/15ème du projet, plafonné à 5 000 € TTC, à l'exception de la Fédération Nationale des SAFER, qui participera à la hauteur de 2/15ème, plafonné à 10 000 € TTC.
Pour toute éventuelle dépense supplémentaire constatée, les co-signataires chercheront à s'entendre sur leur prise en charge dans le cadre d'un avenant.

Les contributions seront effectuées en trois temps :

- un premier versement, correspondant à une avance à hauteur de 50% du montant plafond, sera versé à la signature de la présente convention
- un second versement correspondant aux frais de publicité, à la rédaction du guide et à la conception-production du site internet, déduction faite du premier versement, interviendra après la mise en ligne du guide utilisateur
- l'hébergement du site fera l'objet d'un troisième versement qui interviendra entre sa mise en ligne par l'EPF Normandie, et au plus tard à l'issue des 3 années d'hébergement

Pour chaque versement, un appel à contribution, accompagné d'un état justificatif des dépenses s'agissant des deux derniers versements, sera adressé par l'EPF de Normandie, maître d'ouvrage, à chacun des co-signataires.

Dans le cadre de la mise en place d'un EPF unique en Île-de-France, celui-ci se substituera dans ses droits et obligations aux différentes composantes réunies, et ce au plus tard le 31/12/2015 conformément à la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

ARTICLE 5 : Propriété et utilisation des résultats

Le contenu du guide d'utilisateur et du site internet qui le diffusera sera la propriété de l'EPF Normandie, maître d'ouvrage du marché d'externalisation.

Le guide utilisateur et le site internet seront sous licence Creative Commons « CC BY-NC 3.0 FR », permettant d'utiliser librement leur contenu aux conditions de citer leur propriétaire et de ne pas en faire un usage commercial.

ARTICLE 6 : Modification de la convention

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant. Dans les cas autres que la prorogation visée à l'article 7, la modification de la convention est demandée par lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux semaines suivant l'envoi de cette demande, les signataires expriment leur position sur les modifications envisagées.

ARTICLE 7 : Prise d'effet- Durée- Prorogation

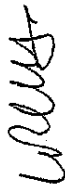
La convention prend effet le jour de sa signature par les parties. Elle est conclue pour 4 ans, durée jugée suffisante pour la production du guide, sa validation par les parties, son hébergement pour 3 années maximum, le versement des contributions par les co-signataires de la présente convention et l'arrêt des comptes de l'opération.

Elle pourra faire l'objet d'une prorogation, faisant alors l'objet d'un avenant spécifique.

Par dérogation, l'article 5 est d'application permanente.

Fait en 14 exemplaires, à Rouen le 07 Avril 2015

Le Directeur Général
de l'EPF Normandie



Lucien BOLLOTTE

Le Directeur Général
de l'EPF des Hauts-de-Seine



Philippe GRAND

Le Directeur Général
de l'EPF Languedoc-Roussillon



Thierry LEMOINE

Le Directeur Général
de l'EPF Nord-Pas-de-Calais



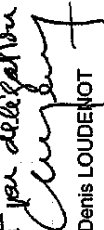
Marc KASZYNSKI

Le Directeur Général
de l'EPF Poitou-Charentes



Philippe GRALL

Au Le Directeur Général
de l'EPF Val-d'Oise
et par délégation



Denis LOUDENOT

Le Directeur Général
de l'EPF Auvernes



Olivier GUILBAUD

La Directrice Générale
de l'EPF Bretagne



Carole CONTAMINE

Le Directeur Général
de l'EPF Ile-de-France



Gilles BOUVELOT

Le Directeur Général
de l'EPF Lorraine



Alain TOUBOU

Le Directeur Général
de l'EPF Ouest Rhône-Alpes



Jean GUILLET

La Directrice Générale
de l'EPF Provence-Alpes-Côte-d'Azur



Claire BERTOLINO

Le Directeur Général
de l'EPF Vendée

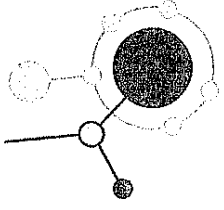


Guillaume JEAN

La Directrice Générale
de la FNSAEPF



Muriel COZAL



Edito

Accompagner les utilisateurs, la vocation du Groupe national DVF

Nos collectivités sont quotidiennement confrontées à la nécessité d'observer et de comprendre les mécanismes du foncier et de l'immobilier, pour construire ou mettre en œuvre leurs politiques publiques. Cette « matière première » de l'aménagement du territoire intéresse autant les gestionnaires de l'espace que les opérateurs, les planificateurs que les négociateurs. Pourtant, chacun de nous a, un jour ou l'autre, regretté de ne pas pouvoir s'appuyer sur une source de données fiable, partagée, couvrant tant l'urbain que le rural, le bâti que le non bâti.

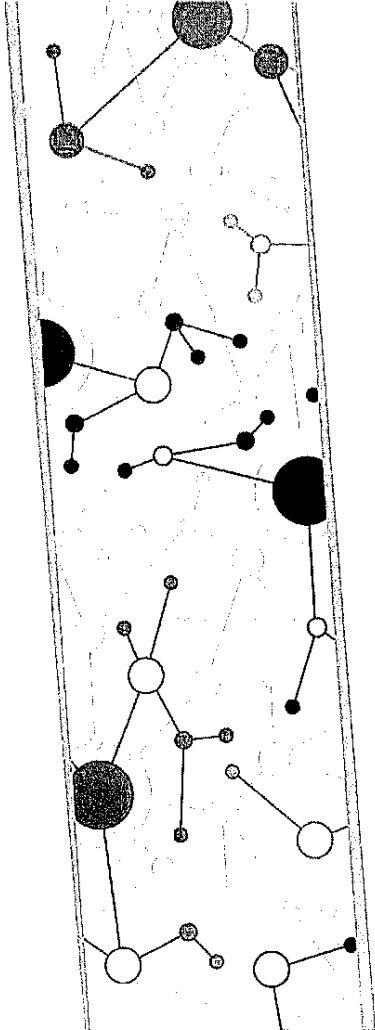
La Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) apporte, depuis 2011, une réponse très pertinente à cette problématique. Accessible à de nombreux ayants droit (collectivités territoriales, établissements publics, Safer, Agences d'urbanisme, SCoT, etc.), une base de données d'origine fiscale rassemble toutes les mutations à titre onéreux, immobilières et foncières, sur l'ensemble du territoire métropolitain et dans les départements et régions d'outre-mer.

En application de l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales, la DGFiP a ainsi mis en ligne en juillet 2011 un nouveau service dénommé « **Demande de Valeurs Foncières** » ou « **DVF** », permettant à de nombreux ayants droit d'accéder à une information régulière sur les mutations immobilières et foncières.

Rapidement, les utilisateurs de ce service se sont retrouvés pour échanger sur leurs expériences, tout d'abord en sessions de travail animées par l'Association des Etudes Foncières, puis au sein d'un groupe formalisé devenu aujourd'hui le **Groupe national DVF**.

Dans le cadre d'un dialogue entre l'administration des finances publiques et des représentants de ce groupe, un long travail d'explicitation et de compréhension des données communiquées a été mené. Il permet aujourd'hui d'envisager de nouveaux champs d'analyse et de compréhension des mécanismes de fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers à toutes les échelles territoriales.

Confronté à la complexité d'utilisation de fichiers issus de données dont, rappelons-le, l'objet initial est la gestion par l'administration de la fiscalité, le Groupe national DVF a d'abord investi sur la qualification de la donnée DVF dans la perspective nouvelle d'une observation des marchés. Puis s'est rapidement posée la question du **partage de cette expertise** avec un nombre croissant de bénéficiaires découvrant ce nouveau service.



Guide d'accompagnement

L'idée d'un **guide d'accompagnement** permettant au plus grand nombre d'accéder à DVF, déjà exprimée en 2012, s'est donc consolidée et a débouché sur le portage, au sein du Groupe national, de la production de ce document par un « groupe de maîtrise d'ouvrage » associant, sous la houlette de l'EPF Normandité, les EPF d'Etat et la FNSafer.

Cette démarche collaborative a bénéficié du soutien du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, a été menée en parfaite entente avec les services concernés de la DGFIP et a fait l'objet d'un grand intérêt de la part de la mission Etalab.

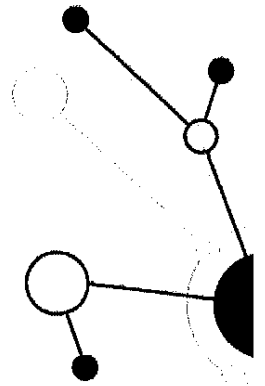
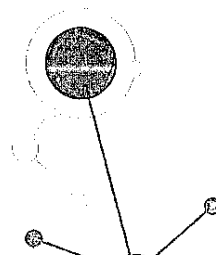
Le Groupe national DVF salue ces soutiens qui lui ont permis de mener à bien ce projet ambitieux et d'afficher aujourd'hui son identité et sa visibilité au regard de tous les acteurs des territoires, tant publics que privés, qui pourront bénéficier des investissements initiaux ainsi réalisés.

Cette année 2015 est un nouveau point de départ pour le Groupe national. Le site internet dédié à ce guide permettra de fédérer et de poursuivre le partage des travaux d'observation et d'évaluation du fonctionnement des marchés, en liaison avec les acteurs des territoires.

Nous élargissons cette démarche à d'autres partenaires, en préservant ce qui caractérise les valeurs du Groupe : **ouverture, réflexion, écoute, transversalité, innovation, vision intégrée des territoires...**

C'est notamment avec **DVF PLUS** et la **segmentation des marchés** que nous proposons de poursuivre les travaux du Groupe national DVF dans une formule élargie, car c'est bien **l'ouverture** qui constitue la clé de la suite de cette histoire.

Jean-Louis Fournier,
Bordeaux Métropole,
coordonnateur du Groupe national DVF



Sommaire

Présentation du Groupe national DVF

Les contributeurs du guide d'accompagnement

DVF L'essentiel

Qu'est-ce que DVF ?

Comment accéder aux données DVF ?

Cadre juridique

Qualité et exhaustivité des données DVF

Qu'est-ce que PA TRIM Usagers ?

DVF dans l'écosystème des données

Précautions techniques

Typologie des biens

Structurer les données

La spatialisation des données DVF

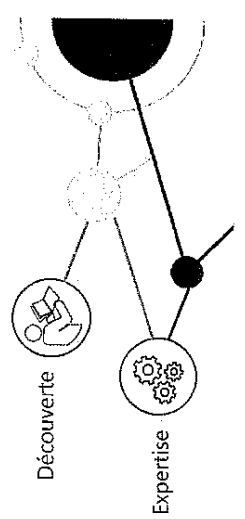
Que faire avec DVF ? Panorama des usages

DVF pour l'observation

DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

DVF pour l'évaluation immobilière

Glossaire



Découverte

Expertise

Présentation du Groupe national DVF

Le Groupe national DVF est né début 2014, de la volonté et de l'enthousiasme d'un noyau de personnes. Après la disparition, fin 2013, de l'association des études foncières (ADEF), elles ont voulu poursuivre le travail engagé en mars 2009 avec le Ministère des Finances.

Dès mars 2008, lors d'une séance dans les locaux du Sénat, le souhait de disposer de données et de valeurs foncières pour mieux comprendre le fonctionnement des territoires, avait été exprimé par certaines collectivités (notamment la Communauté Urbaine de Bordeaux). Un travail partenarial avec le Ministère des Finances, s'est concrétisé en août 2011 avec l'ouverture du service « Demandes de valeurs foncières » accessible par le Portail des Finances Publiques.

Deux années ont été nécessaires pour comprendre ces données, grâce au travail assidu de quelques techniciens de la donnée, dans un « groupe technique » composé notamment de membres issus d'établissements publics fonciers d'Etat, dont l'EPF Nord - Pas de Calais, sous la houlette de son directeur général Marc Kaszynski.

Un groupe national reconnu et diversifié

Le Groupe national DVF regroupe aujourd'hui l'ensemble des représentants des « ayants droit au service DVF », voulus par la loi ALUR (24 mars 2014), y compris les services de l'Etat.

Ce Groupe national DVF n'a cessé de croître depuis janvier 2014 et d'accueillir de nouveaux utilisateurs. Le groupe comptait une trentaine de membres en 2010, contre plus de 100 aujourd'hui, répartis au sein de 50 structures à travers le territoire national métropolitain et d'outre-mer.

Type d'organisme	Nombre de structures représentées au GndVf
Etat	3
Cerema	1
Etablissement public foncier d'Etat ou local	14
Sefer	2
Agence d'urbanisme	9
Etablissement public d'aménagement	1
Observatoire régional	2
Conseil régional	2
Conseil départemental	2
Syndicat SCot	3
Communautés de Communes ou d'agglomération, Communautés urbaines, Métropoles	6
Commune	1
Infrastructure de données géographiques	1
Bureau d'études	3
Total général	50

Un groupe national actif

Le groupe national depuis son origine s'est réuni une quinzaine de fois. L'intense travail de ces derniers mois a permis, avec le pilotage de l'EPF de Normandie et grâce à l'investissement de Cyril Queffeuilou, d'écrire la page suivante de son histoire. Cela a été rendu possible par le soutien des institutions qui sont venues transformer ce qui apparaissait comme « illusoire » pour certains, ou « imaginaire et fragile », en une réalité qui se concrétise avec le « GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT DVF ».

Le groupe national entretient par ailleurs des relations directes et suivies avec la DGFiP, en vue de l'amélioration du service DVF.

L'instance nationale ne suffit plus. Les bases pour fonder le développement futur du groupe se mettent en place. Il s'agit d'assurer une plus grande diffusion de DVF tout en accélérant son déploiement, notamment auprès des collectivités territoriales.

C'est l'enjeu de demain. Vous, utilisateurs de DVF en région, le GndVf a besoin de vous.

Une organisation en réseau

L'objectif est de mettre en place dans chaque région, un groupe qui soit le support des travaux locaux. Des référents en région sont prêts à relayer le groupe national et ont pu rassembler les utilisateurs de DVF. C'est déjà une réalité en Bretagne, en Aquitaine, en Nord-Pas-de-Calais, ou encore en Région PACA. Vous pouvez trouver les coordonnées des référents ci-après et vous rapprocher d'eux pour participer et échanger sur DVF et ses liens avec d'autres bases locales ou nationales.

Le rôle des référents peut se définir de la façon suivante :

- Repérer et identifier les usagers de DVF
- Faire circuler l'information et organiser des rencontres en Région (présenter des expérimentations et des résultats d'analyses)
- Rendre compte au Groupe national

Si vous souhaitez vous impliquer dans cette démarche dans les régions n'ayant pas constitué de « Groupe régional DVF », vous pouvez contacter Jean-Louis Fournier qui coordonne le groupe national : jfournier@bordeaux-metropole.fr.

Alimentation du contenu du guide

Le GndVF a apporté la bibliographie, et l'essentiel des informations présentes dans le guide. De nombreux exemples figurent dans le document. Les personnes référentes peuvent être contactées pour en savoir plus.

Liste des contributeurs

Structure	Nom
Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales des Landes	Thibault Maubourguet
Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées	Déborah Sauvignat
Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise	Gabriel Fablet
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours	Aurélie Ravier
Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise	Julien San José
Agence d'urbanisme de l'agglomération rennaise	Catherine Caille
Agence d'urbanisme de Saint-Omer	Justine Laporte
Agence d'urbanisme du Pays de Brest	Sylvain Rouault
Bordeaux Métropole	Jean-Louis Fournier
Bureau d'études Quelleville?	Emmanuelle Carlier
CEREMA	Magalie Jourmet
Communauté d'Agglomération de Vannes	Julia Arradon
Communauté d'Agglomération Grand Avignon	Aline Clozel
Communauté d'Agglomération Lannion Trégor	Etienne Roisé
Conseil Départemental de la Dordogne	Stéphanie Bourty
Conseil Départemental de l'Ain	Christophe Trégouët
Conseil Départemental de l'Hérault	Claire Chastagnol
Etablissement Public Foncier de Bretagne	Julien Déniel
Etablissement Public Foncier de Normandie	Cyril Queffeuou
Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Amalia Abdallah
Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais	Philippe Héroguer
Etablissement Public Foncier d'Île-de-France	Julien Place
Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque	Arnaud Portier
Fédération nationale des Safer	Gabrielle Barraqué
Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France	Marie-Antoinette Basciani-Funestre
Région Aquitaine	Morgane Coïc-Couffeau
Safer Rhône-Alpes	Yann Léger

DVF L'essentiel

Ce document introduit le Guide d'accompagnement sur le service Demande de Valeurs Foncières (DVF). Il indique ce que celui-ci peut apporter aux élus, décideurs, équipes techniques et prestataires des organismes ayants droit pour leur compétence en matière de politique foncière et d'aménagement.

La connaissance des marchés fonciers et immobiliers est un élément clé pour la compréhension des enjeux d'aménagement aux différentes échelles et constitue un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics. Elle se heurte néanmoins à la difficulté d'accéder à des bases de données fiables.

Le service DVF vise donc à faciliter la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement grâce à la mise à disposition des données nécessaires.

1. Les sources d'informations sur l'immobilier et le foncier

1.1 Les différents marchés immobiliers et fonciers

Le marché immobilier privé se caractérise principalement par des **transactions entre particuliers** (maison ou appartement). Il concerne aujourd'hui une part considérable de l'épargne des Français. La Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), les notaires, certains acteurs privés, etc. mettent des indicateurs, notamment sur le niveau de prix, à leur disposition. L'objectif est de faciliter les ventes, les échanges avec les administrations, ou les procédures judiciaires.

Le marché privé est également concerné par l'**immobilier d'entreprise** (bureaux, commerces, activités, résidences, entrepôts, etc.) qui dispose également d'indicateurs (prix de vente, surface commerciale, rentabilité, etc.) issus des acteurs privés.

Il existe une **multiplicité de marchés immobiliers et fonciers** dont la **complexité** et la **diversité** sont accentuées par l'étendue des transactions qu'ils concernent.

1.2 Les données sur le patrimoine immobilier

L'Etat, par ses services fiscaux, dispose de nombreuses sources de données sur le **patrimoine immobilier en France**. Cela se traduit notamment à travers France Domaine, service de la DGFiP qui représente l'Etat-proprétaire tant dans les relations internes à l'Etat (relations entre administrations ou avec

les opérateurs de l'Etat) que dans les relations externes avec les occupants du Domaine de l'Etat, les candidats à l'acquisition de biens de l'Etat, les prestataires de toute nature. (source : *Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie*)

1.3 L'apport de DVF

Les collectivités territoriales sont concernées par les flux immobiliers touchant à l'**évolution et à la transformation de l'espace urbain**, mais aussi aux **mutations agricoles, naturelles et forestières**. Les collectivités disposent déjà d'outils de connaissance de leur territoire mais un déficit d'informations est constaté pour les politiques publiques et l'observation des dynamiques territoriales.

et des usages du foncier (logement, agriculture, loisirs, activités économiques, etc.).

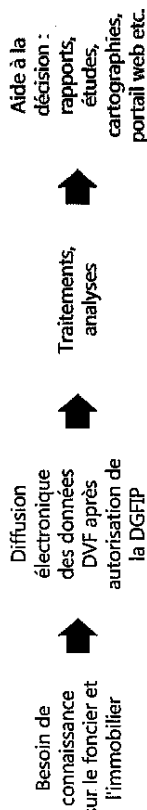
L'enjeu, pour les collectivités, d'une connaissance optimale de leur patrimoine immobilier est également central. Pour mieux gérer et valoriser ses actifs, la collectivité doit mieux les connaître. DVF est en cela un outil promoteur.

DVF propose d'améliorer cette connaissance pour favoriser la mise en place de stratégies d'aménagement et de politiques foncières de qualité, construites sur une connaissance objective de la réalité des acteurs, des marchés



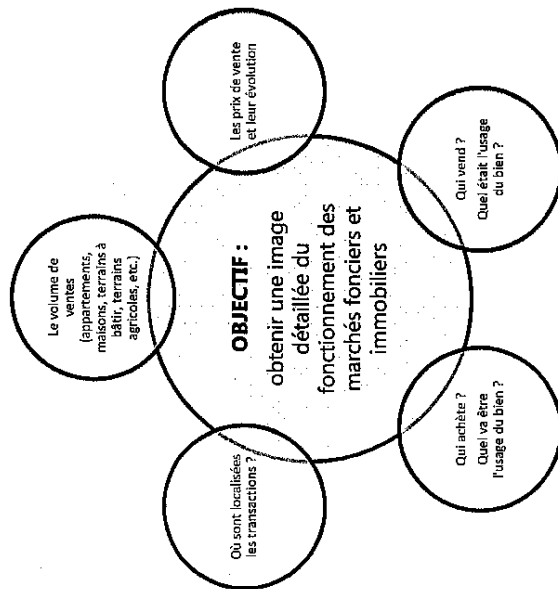
2. Une définition du service DVF

Il s'agit d'une offre de service de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui permet aux ayants droit d'obtenir gratuitement des données présentant l'ensemble des transactions immobilières relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.



Quelques exemples d'indicateurs apportés par le service DVF

Les exemples d'indicateurs présentés ci-dessous peuvent être obtenus à partir du service DVF seul ou en complémentarité avec d'autres sources d'informations.



3. Les retours d'expérience : ce que DVF permet de faire

Il s'agit de présenter des usages récents de DVF seule ou croisée avec d'autres sources d'informations.

OBSERVATION
des marchés immobiliers et fonciers

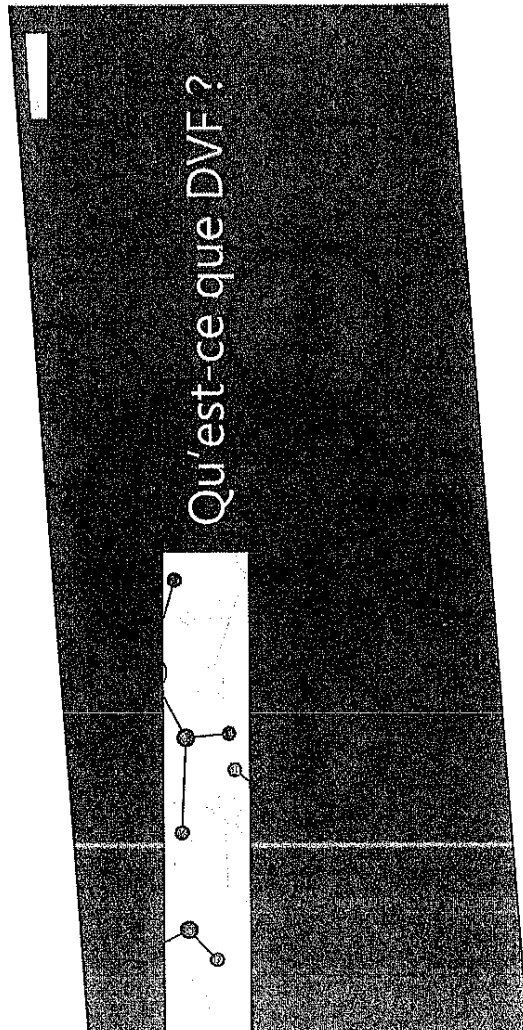
- « Nous souhaitons connaître le prix du foncier et la demande foncière sur les 4 principaux marchés (maison, appartement, terrain à bâtir et terre agricole) » EPF Bretagne
- « Nous souhaitons faire le parallèle entre démographie et valeurs foncières » Conseil départemental de l'Ain
- « Je souhaitais connaître les dynamiques d'occupation du sol » Agence d'Urbanisme du Pays de Brest
- « Quelle influence le littoral aquitain a-t-il sur les prix de vente des biens ? » Région Aquitaine

EVALUATION
immobilière et recherche de termes de comparaison

- « Dans le cadre d'un contentieux, nous souhaitons établir une liste de références des ventes d'étangs » Safer Rhône-Alpes
- « En urgence, le juge de l'expropriation souhaitait des valeurs de référence récentes pour un lot de garages » EPF Normandie
- « Dans le cadre de la rénovation énergétique de copropriétés, nous souhaitons identifier les copropriétés les plus fragilisées » AURG
- « Cette opération immobilière est-elle viable pour la collectivité ? » EPF Bretagne
- « Dans le cadre d'une rénovation urbaine, la commune et le juge ne sont pas d'accord. Comment faciliter cette négociation ? » EPF Normandie
- « Je souhaitais améliorer notre dialogue avec France Domaine » Bordeaux Métropole

ELABORATION
de stratégies territoriales

- « La collectivité hésitait entre une démolition/reconstruction en centre-bourg ou la construction d'un lotissement » EPF Normandie
- « Quel est l'impact foncier dans les 800 mètres autour des nouvelles gares du Grand Paris ? » DRIEA Ile-de-France
- « Je souhaite mettre en place des indicateurs pour l'élaboration et le suivi d'un SCOT ou d'un PLH » Syndicat mixte du Pays d'Auray
- « Comment pourraient évoluer les droits de mutation dans les prochaines années et ainsi anticiper les recettes du Département ? » Conseil départemental du Finistère
- « Nous souhaitons valoriser le patrimoine de l'agglomération et élaborer un système de projets territoriaux » Bordeaux Métropole
- « La compréhension des mécanismes fonciers permet une meilleure régulation des marchés fonciers et une gestion économe de la ressource foncière » EPF Nord Pas de Calais



LA FICHE EN BREF

Mis en ligne officiellement en 2011, le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années. Il s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée, au service de la mise en oeuvre de politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et immobiliers.

Peu à peu le nombre d'institutions ayant accès à la donnée croît. DVF devient ainsi un référentiel commun dans les domaines du foncier et de l'aménagement.

Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Elles sont produites par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) pour constituer une base de données dont la logique est de favoriser la transparence des marchés immobiliers et fonciers.

LA DONNÉE
Les données restituées concernent les mutations foncières et immobilières intervenues sur une période de 5 ans maximum.

LA SOURCE
La base DVF est issue de la base constituée par la DGFiP. Elle est donc d'origine fiscale.

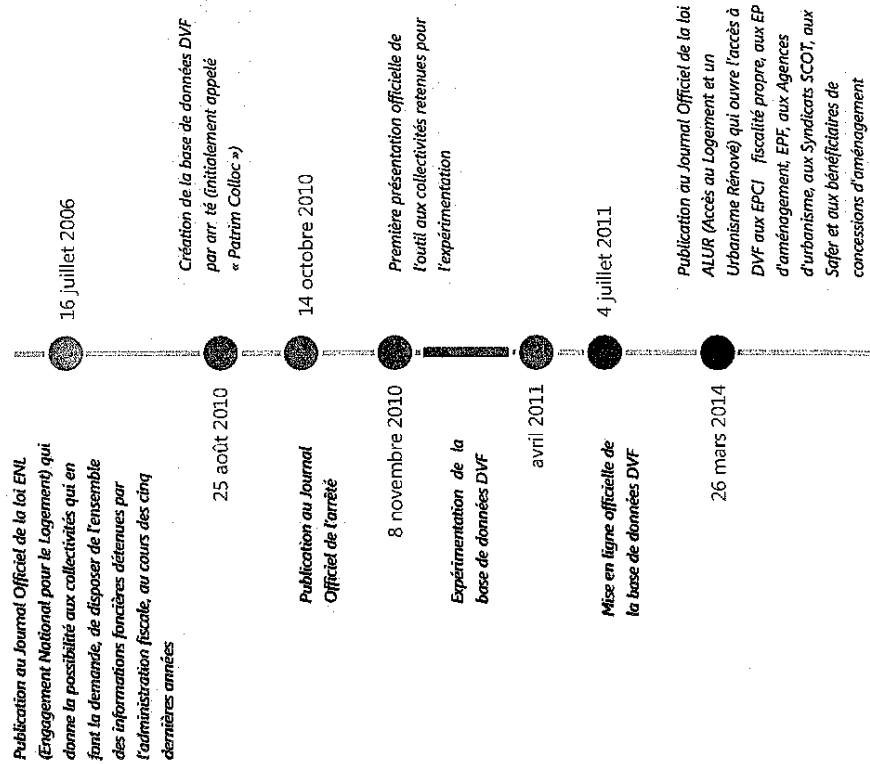
LES BÉNÉFICIAIRES
La donnée DVF est accessible uniquement par les organismes compétents en matière de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement.

1.1 Qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'une nouvelle offre de service de la **Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)** qui permet aux ayants droit d'obtenir, à leur demande, des données relevant de leur **périmètre géographique** pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers fournis par la DGFiP recensent, sur le périmètre concerné et sur une période maximale de cinq ans, les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

1.2 Une démarche d'ouverture initiée en 2006



1.3 Pourquoi DVF ?

OBJECTIF : assurer une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers pour faciliter la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement

La connaissance des marchés fonciers et immobiliers est un élément clé pour la compréhension des enjeux d'aménagement aux différentes échelles et constitue un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics. Elle se heurte néanmoins à la difficulté d'accéder à des bases de données fiables.

A NOTER

Le service DVF est construit à partir de données fiscales. Il convient de garder cela à l'esprit lorsque les données sont utilisées à des fins de politique foncière ou d'aménagement, ce qui n'est pas la logique initiale de la base.

Avant DVF, les informations étaient transmises le plupart du temps sous format papier et dans certains cas sous la forme d'un tableau Excel à partir d'une extraction de l'application CEIL (Observatoire des Evaluations Immobilières Locales) de la DGFIP. Ces réponses ponctuelles n'étaient pas satisfaisantes.

1.3.1 DVF s'inscrit dans un écosystème de la donnée

L'Etat français est engagé dans une vaste politique de mise à disposition de l'ensemble des citoyens, sur data.gouv.fr, des informations détenues par la puissance publique. En parallèle, il offre des accès plus restreints, uniquement à certaines structures, à des informations ciblées, utiles à l'exercice de leurs compétences.

C'est dans ce cadre que la base de données DVF de la DGFIP est venue compléter un ensemble d'informations disponibles (voir fiche 6 DVF dans l'écosystème des données) pour l'observation, l'évaluation et l'élaboration de stratégies territoriales.

1.3.2 Les avantages principaux

Exhaustivité des données (voir fiche 4)
Connaissance des prix et des flux de transactions
Possibilité de cartographier les mutations, jusqu'à l'échelle parcellaire (voir fiche 3)
Opportunité de croisement avec d'autres référentiels de données (voir fiche 6)
Segmentation relativement aisée sur l'immobilier bâti (voir fiche 8)
Suivi de compréhension des territoires (voir fiche 13)
Existence d'un référentiel commun
Facilitation du dialogue avec France Domaine

Principales bases de données foncières et immobilières complémentaires de DVF

Les bases marchés	Les bases production	Les bases usages du sol
<ul style="list-style-type: none"> • PERVAL/BIEN (bases des notaires) • DIA (Déclarations d'intentions d'aliéner) • DIA Safer • DIA Urbaines • DIA Espaces Naturels Sensibles • Bases agences (FNAIM, etc) • Bases promotion (Céoin, Adequation, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Insee (recensement de la population, données logements) • Stradeo DREAL (autorisations de construction) • ECLN (Enquête Commercialisation Logements Neufs) • RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) • ADIL (suivi des dispositifs d'aide à la pierre PTZ) 	<ul style="list-style-type: none"> • SPOT Thema (Analyse satellite) • MAJIC III (Usage fiscal DGFIP) • Tendri-Lucas (photo-interprétation et sondage) • Corne Land Cover (photo-interprétation et sondage) • Occupation du sol (Photo-interprétation) • BD Cartho IGN (image SPOT) • Urban Atlas (agglomérations européennes de plus de 100 000 habitants)

1.4 A qui s'adresse DVF ?

Le Livre des procédures fiscales décrit les ayants droit du service DVF de la DGFIP. Ils sont présentés ci-dessous :

Services de l'Etat <ul style="list-style-type: none"> • Ministères (administrations centrales) • Services déconcentrés
Collectivités territoriales <ul style="list-style-type: none"> • Communes • Conseils départementaux • Conseils régionaux
Etablissements publics <ul style="list-style-type: none"> • Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre • Etablissements publics administratifs compétents en matière de politique foncière, d'urbanisme et d'aménagement • Etablissements publics fonciers et d'aménagement

Agences d'urbanisme
Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safér)
Concessionnaires des opérations d'aménagement
Associations foncières urbaines
Observatoires des loyers
Structures porteuses de SCOT

LES SAVIEZ-VOUS ?

Les propriétaires parcellaires dans le cadre de procédures fiscales ou administratives ont accès à un autre service DVFIM (voir fiche 5) : l'outil « Coûté DVFIM » permettant de réaliser des transactions immobilières.

A NOTER

L'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales a été modifié par des lois successives (voir 1.2) qui ont précisé puis allongé la liste des ayants droit.

Extrait de l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales

L'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 122-4, L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1, du code de l'urbanisme, aux agences d'urbanisme mentionnées à l'article L. 121-3 du même code, aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural mentionnées à l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, aux associations foncières urbaines mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et portant observation des loyers mentionnées à l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locaux et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers.

1.5 Le périmètre géographique concerné par DVF



La Réunion
La Guadeloupe
La Martinique
Mayotte
La Guyane

La base de données DVF concerne l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle (qui relèvent du « livre foncier »), ainsi que les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM), excepté Mayotte.

Chaque organisme demande et obtient via DVF les données qui concernent uniquement sa zone de compétence. La sélection est limitée à 50 communes ou départements par demande. Si le périmètre géographique dépasse 50 communes et/ou départements, il est nécessaire de faire plusieurs demandes.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

La mise à disposition des données est gratuite. Elle est en revanche soumise à une démarche d'ouverture et de transparence adressée à l'administration française au service d'une maille de gestion des territoires.

Malheureusement, il faut garder à l'esprit que les accès aux données sont soumis à leur traitement nécessaire des investissements en matière de ressources humaines et d'outils.

Deux sources de données

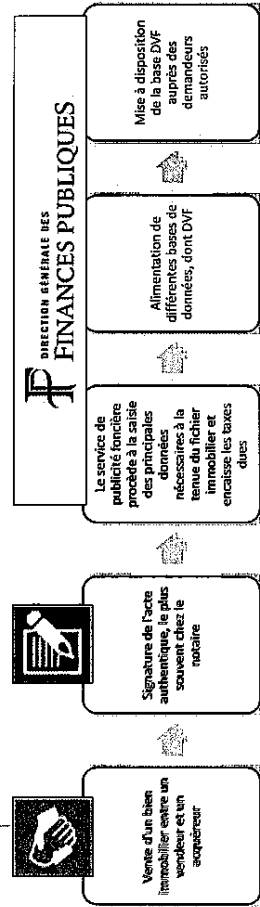
1.6 D'où viennent les données ?

Les données diffusées par le service Demande de Valeurs Foncières sont agrégées par la DGFiP à la suite d'un processus de création et d'enregistrement. Les données restituées ont pour origine deux sources :

- les données d'enregistrement (code service, référence document, etc.) proviennent du fichier du service de la publicité foncière
- le descriptif du bien (à l'exception de la surface Carrez) est issu des informations cadastrales, mises à jour avec les déclarations des propriétaires (lors de la construction ou de la modification des biens)

Voir la fiche 4 *Qualité et exhaustivité des données DVF*

Le chemin de la donnée : de la vente d'un bien à DVF en 5 étapes



L'acte notarié est l'élément fondateur des données DVF

- Un bien immobilier est soit un appartement, soit une maison, soit un terrain, etc.
- L'acquéreur / vendeur peut être un particulier, un professionnel, une collectivité, etc.
- L'acte est basé sur la déclaration du vendeur et de l'acquéreur (notamment sur la nature du bien).
- Le notaire dispose d'un mois pour déposer l'acte de vente au service de publicité foncière pour publication au fichier immobilier.
- Le descriptif des biens de l'acte notarié n'est pas repris dans le fichier résultat à l'exception de la surface Carrez lorsque celle-ci est mentionnée.

LES SAVIEZ-VOUS ?

DVF concerne les mutations à titre onéreux (y compris des mutations avec un jour de rétrocédure), des mutations à titre symbolique ou des mutations à un prix insignifiant. Elles incluent les ventes de biens propriétés usuelles, les ventes de biens complexes, etc.

En revanche, les donations, les transmissions par succession et les transferts de sociétés sont exclus de la base.

1.7 Quelles données sont contenues dans DVF ?

LIMITES

La limite à 5 années d'antériorité est une contrainte, notamment pour l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales, usages de DVF qui nécessitent un recul important.

1.7.1 Les données restituées au demandeur

- des ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière, avec descriptif cadastral des biens issu de MAJIC
- qui ont eu lieu sur la zone de compétence du demandeur
- sur une période couvrant au maximum les 5 dernières années

1.7.2 Une vingtaine de données sont accessibles

- Date de l'acte
- Référence de l'acte : il s'agit du numéro de publication au service de la publicité foncière



LES SAVIEZ-VOUS ?

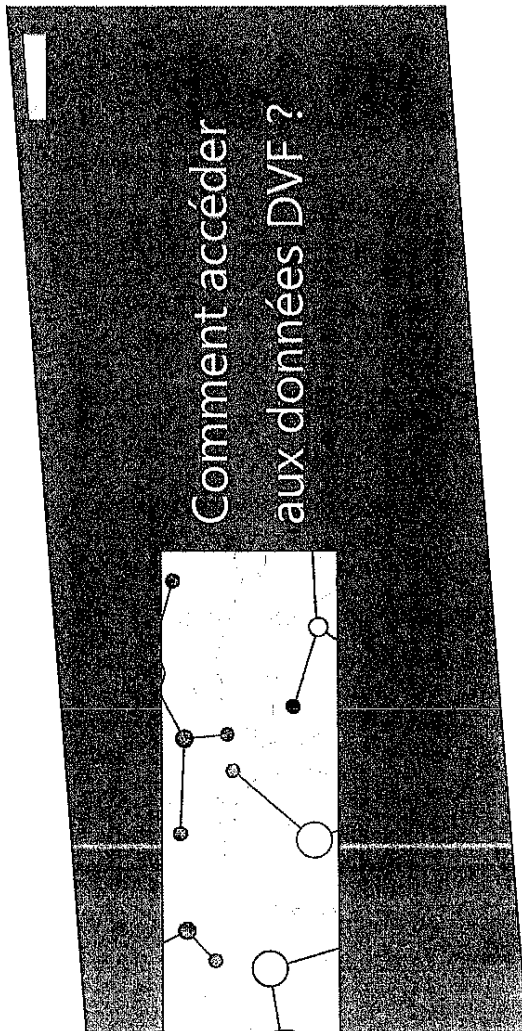
Dans le cadre de procédures judiciaires DVF n'est pas opposable au juge. Il faut alors revenir à l'acte. L'information sur la référence de l'acte contenue dans DVF est alors redreussée.

- Article CGI – régime fiscal : cette référence fiscale, qui est renseignée lors de l'encaissement des taxes dues au service de publicité foncière, peut fournir des informations sur la qualité des acteurs (type de vendeur ou d'acquéreur) et la vocation future des biens, mais ce n'est cependant pas sa vocation première
- Nature de la cession : adjudication, échange, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente de terrain à bâtir
- Valeur foncière
- Numéro de voie, type de voirie et code postal
- Commune, département, code commune
- Section cadastrale, numéro de parcelle, n° volume
- Lots/surface Carrez
- Type du local : appartement, dépendance, local d'activité, maison
- Surfaces du bâti, nombre de pièces
- Nature et surface du terrain

Un descriptif détaillé est présenté en fiche 4 *Qualité et exhaustivité des données DVF*.

Antériorité de 5 années maximum

DVF fournit plus de 20 types de données pour chaque mutation



LA FICHE EN BRIEF

L'accès au service Demande de Valeurs Foncières est conditionné, pour la plupart des structures, par une inscription au Portail de la Gestion Publique (<https://portail.dvf.finances.gouv.fr>), géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette demande d'accès est nominative et se solde par la délivrance d'identifiants de connexion. Par la suite, chaque demande de données doit être motivée et correspondre au périmètre de la structure requérante.

Une fois la demande acceptée, le requérant peut télécharger le fichier contenant les données. Ce fichier est accompagné de documents cadrant l'usage des informations. De nombreux usages sont possibles mais il faut veiller à respecter les règles définies par la DGFIP, ainsi que celles de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Les délais de délivrance des fichiers ainsi que leur fréquence de mises à jour (semestrielle) sont des contraintes à prendre en compte dans l'utilisation du service Demande de Valeurs Foncières.

LES USAGES

Les données DVF peuvent être utilisées :

- pour l'évaluation foncière
- pour la mise à jour des bases de données cadastrales
- pour l'élaboration de statistiques territoriales

LE PARCOURS

L'accès aux données DVF comprend trois étapes : inscription, demande en ligne et restitution du fichier.

LA TEMPORALITE

Le délai de traitement est de 3 jours environ après acceptation de la demande. La base est actualisée tous les 6 mois (2 fois par an).

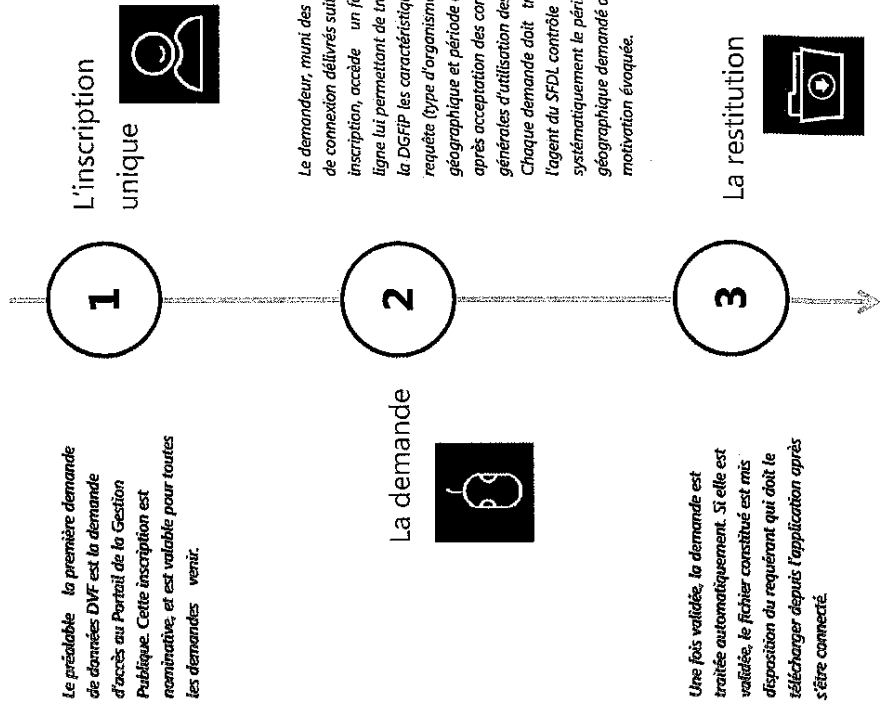
2.1 Comment faire une demande de valeur foncière ?

Le **parcours initial se déroule en trois étapes**. Par la suite, sur la base de demandes ponctuelles, le service restitue aux demandeurs un fichier constitué de la liste des mutations sur leur **territoire de compétence**.

Le **service de la fiscalité directe locale (SFDL)**, au sein des Directions Départementales des Finances Publiques, est l'interlocuteur direct des requérants et seul compétent pour prendre en charge leur demande d'inscription et d'habilitation.

A NOTER

Ce processus concerne la majorité des requérants. Pour les catégories d'ayants droit les plus récentes (Safar, Agences d'urbanisme, Syndicats SCoT, etc.), le processus d'accès aux données n'est pas encore totalement finalisé.



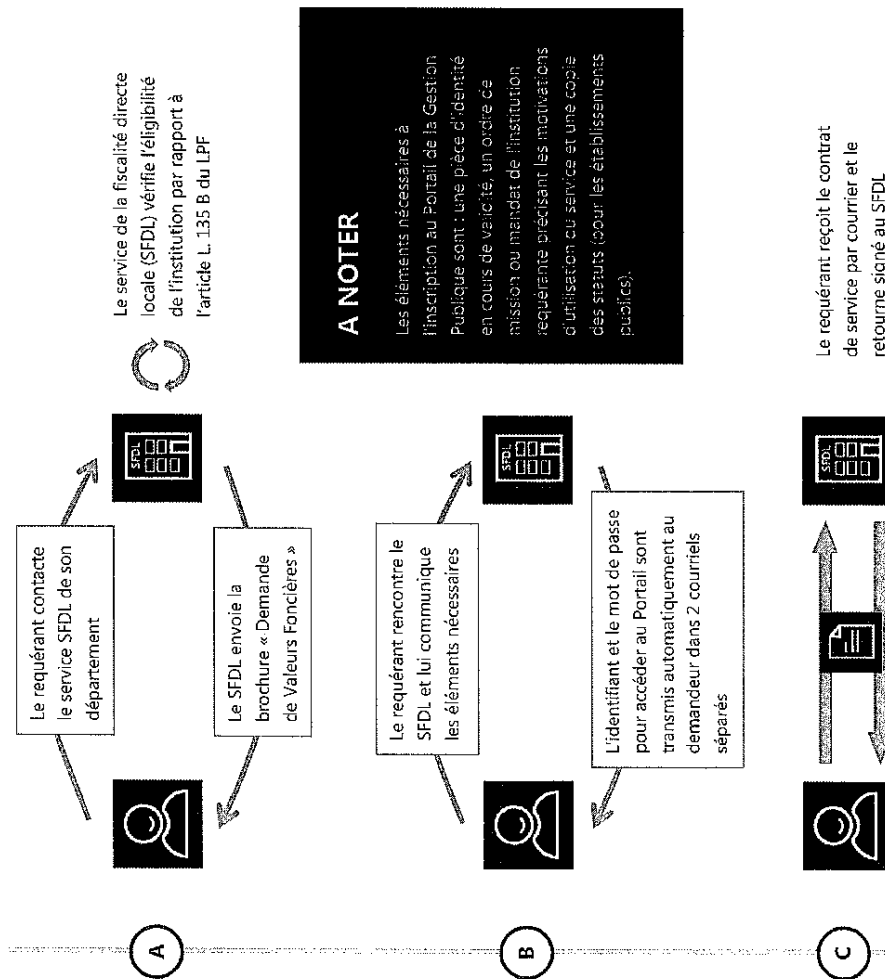
L'étape 1 n'est à réaliser qu'une seule fois

Etape 2 : chaque demande doit être motivée

Le fichier restitué à l'étape 3 doit être récupéré sur le Portail

ETAPE 1 : L'inscription unique

Pour utiliser le service DVF, il est nécessaire d'être inscrit préalablement afin de pouvoir accéder au Portail de la Gestion Publique.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Pour accéder au Portail, le requérant doit être équipé d'un navigateur internet (Windows ou Android) et avoir également installé un certificat électronique (fourni par la DGFP) sur le navigateur internet pour garantir la sécurité des accès.

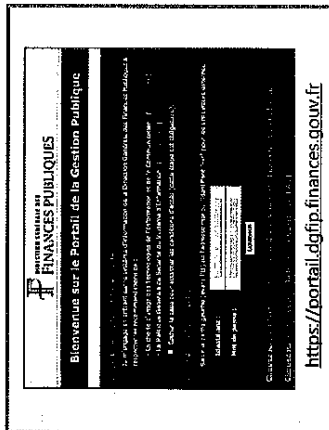
ETAPE 2 : La demande

Authentification sur le Portail de la Gestion Publique pour accéder au service en ligne



CONTRAINTE

L'accès aux données est individuel et nominatif. Cela pose un problème lorsque la personne est absente ou qu'ilte le service car e le seule peut récupérer les données en attendant l'habilitation d'un nouveau responsable.



Dépôt d'une demande sur le Portail de la Gestion Publique : demande de valeurs foncières > formulaire de demande

A ce stade, le requérant doit rédiger un texte court précisant son usage de la donnée à des fins de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers.

Le formulaire ne permet pas de sélectionner plus de 50 communes ou départements à la fois. Mais il est possible d'effectuer plusieurs demandes successives.



Un accusé réception de confirmation de la demande s'affiche à l'écran et atteste de la bonne prise en charge de celle-ci par la DGFP. Il est conseillé de le sauvegarder pour pouvoir l'imprimer en cas de besoin. Cet accusé ne vaut pas acceptation de la demande. Pour être traitée la demande doit être validée par le correspondant administratif de la DGFP.



Si le correspondant administratif relève une discordance entre le périmètre demandé et la compétence de l'établissement, il prend contact avec le demandeur afin de modifier la demande. A défaut d'un accord, la demande sera rejetée.



En cas d'acceptation de la demande (ainsi qu'en cas de rejet), le requérant reçoit un courriel.

ETAPE 3 : La restitution

Quand la demande est acceptée, à l'issue de son traitement, un fichier de restitution est mis à disposition du demandeur sur le Portail de la Gestion Publique. La DGFiP adresse un courriel au demandeur l'invitant à se connecter pour télécharger le fichier demandé.

Le délai de traitement est de 3 jours environ après acceptation de la demande par le service valideur. En cas d'absence de réponse,

Pour télécharger le fichier de restitution des données demandées :

- Se connecter au Portail de la Gestion Publique
- Accéder à l'espace d'échange de fichiers avec la DGFiP : demande de valeurs foncières > téléchargement des résultats
- Sélectionner la rubrique « accéder au service de réception du fichier » > espace de récupération des fichiers
- Visualiser les fichiers disponibles, en utilisant au besoin l'outil de recherche par date, et procéder au téléchargement de ceux-ci

2.2 A qui s'adresser ?

Le « **correspondant administratif habituel** » est la personne auprès de laquelle l'inscription est réalisée. **En cas de problèmes techniques**, ce correspondant pourra consulter le suivi d'activité afin d'indiquer l'état de chaque demande.

JE SUIS...	JE M'ADRESSE A...
Commune, Intercommunalité, Département	Direction départementale, Service de la fiscalité directe locale (SFDL)
Région	Direction régionale, Service de la fiscalité directe locale (SFDL)
Paris/IDF	Direction régionale des Finances Publiques de Paris (Pôle Gestion Publique Secteur Public Local)
Etablissement public foncier ou d'aménagement	Service de la fiscalité directe locale (SFDL) de la direction de rattachement (département d'établissement ou du siège)
Service de l'Etat	Bureau CL2A de la DGFiP
Syndicats SCoT, Agences d'urbanisme	Service de la fiscalité directe locale (SFDL) (dans l'attente de la définition de modalités pérennes)
Safer	Bureau CL2A de la DGFiP à travers la FNSafer

il convient de contacter le correspondant administratif.

Le fichier est accessible depuis le Portail de la Gestion Publique pendant une durée maximale de 10 jours, à compter de la réception du courriel informant de sa disponibilité. A l'expiration de ce délai, le fichier est supprimé. Dans ce cas, il appartient au demandeur de présenter une nouvelle demande.

LES SAVIEZ-VOUS ?

Si votre demande n'est restituée, vous êtes dans une des situations suivantes :

- La demande n'a pas encore été traitée
- La demande est traitée mais est en phase (problème technique)
- La demande a été traitée avec succès mais le délai de mise à disposition du fichier résultant est expiré et vous devez formuler une nouvelle demande

2 mises à jour par an de la base DVF

2.3 Quand effectuer sa demande de données DVF ?

Les demandes peuvent être déposées en ligne à tout moment. Cependant, la base n'est mise à jour que deux fois par an :

- à la fin du premier trimestre : elle comprend les cinq dernières années complètes
- à la fin du troisième trimestre : elle est actualisée du premier semestre de l'année en cours

Il est donc recommandé de **formuler les demandes deux fois par an**, à partir de début avril puis à partir de début octobre.

Date de la demande (année n)	Périodes disponibles	
	Date de début	Date de fin
1 ^{er} janvier >> 31 mars	1 ^{er} janvier de la 6 ^{ème} année précédant celle de la demande : 01/01/n-6	30 juin de l'année précédant celle de la demande : 30/06/n-1
1 ^{er} avril >> 30 septembre	1 ^{er} janvier de la 5 ^{ème} année précédant celle de la demande : 01/01/n-5	31 décembre de l'année précédant celle de la demande : 31/12/n-1
1 ^{er} octobre >> 31 décembre		30 juin de l'année de la demande : 30/06/n

LIMITES

Dans la pratique, ces retards de disponibilité sont constatés. Ces glissements de la disponibilité des données entraînent des difficultés pour certains usages qui nécessitent des informations actualisées.

Période de la demande

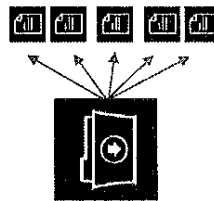
2 Vanille, sélectionner les périodes souhaitées

Exemple : périodes disponibles pour une demande réalisée au mois de mai 2015

2.4 Le format du fichier de restitution

Le service DVF permet d'obtenir des listes de valeurs foncières sous forme de **fichiers texte**. Ce format permet une exploitation des données dans un tableur et facilite ainsi l'exploitation du fichier. Attention, ces traitements sur tableur comportent néanmoins un risque d'erreurs d'interprétations (voir sur ce point la fiche 7 *Précautions techniques*).

Le fichier de restitution est un **fichier compressé** qui contient plusieurs documents.



- Les Conditions Générales d'Utilisation (CGU) des données transmises
- Une Notice ou mode d'emploi du fichier
- Un ou plusieurs fichier(s) contenant les données : un par année téléchargée
- Les tables de références associées aux données des fichiers *
- Un lexique des termes immobiliers employés

* description des articles du code général des impôts (CGI), description des natures de terrains pour les biens non b t/s

2.5 Que faire avec les données DVF récupérées ?

2.5.1 Ce que vous pouvez faire

La DGFIP reste titulaire des droits d'auteur sur les fichiers et données mais cède un droit d'usage aux utilisateurs autorisés des données.

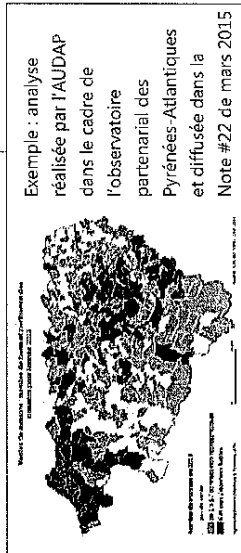
Une fois les fichiers récupérés, chaque demandeur a la **possibilité d'effectuer des traitements directement sur les fichiers via un tableau**, de les **intégrer à un système de gestion de bases de données** et de **produire des analyses**. Ces manipulations nécessitent des compétences techniques, et le respect d'une méthode pour charger les données.

Trois usages majeurs dans les domaines du foncier et de l'aménagement peuvent être envisagés grâce aux données DVF : **l'évaluation, l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales** (voir sur ce point la fiche 11. *Que faire avec DVF ? Panorama des usages*).

Concernant la diffusion, la DGFIP autorise le demandeur à diffuser tout produit composé des

données qu'elle lui a transmises à condition que ces **données soient suffisamment agrégées au regard du secret statistique** pour respecter les **règles relatives au secret professionnel**.

Sous réserve de respecter la loi informatique et libertés, il est possible également de **croiser DVF avec d'autres bases de données ou informations géographiques** comme la matrice cadastrale ou le cadastre graphique.



Evaluation, observation, stratégie foncière et territoriale

2.5.2 Ce que vous ne pouvez pas faire

Le droit d'usage des données communiquées par la DGFIP est limité au regard des exigences liées à la protection des données personnelles et au secret statistique, de l'interdiction d'effectuer du démarchage commercial ou des manœuvres politiques ou électorales et de la protection de la vie privée des personnes.

Le demandeur s'engage à ne pas se livrer à une exploitation des données dont le résultat permettrait, par rapprochement avec une autre source ou toute autre méthode, l'identification des personnes concernées par les traitements des données.

Voir la fiche 3 *Cadre juridique*

2.6 Les dispositifs d'accompagnement

La DGFIP assure, notamment via ses relais locaux (DDFIP et DRFP), un suivi de l'accès aux données.

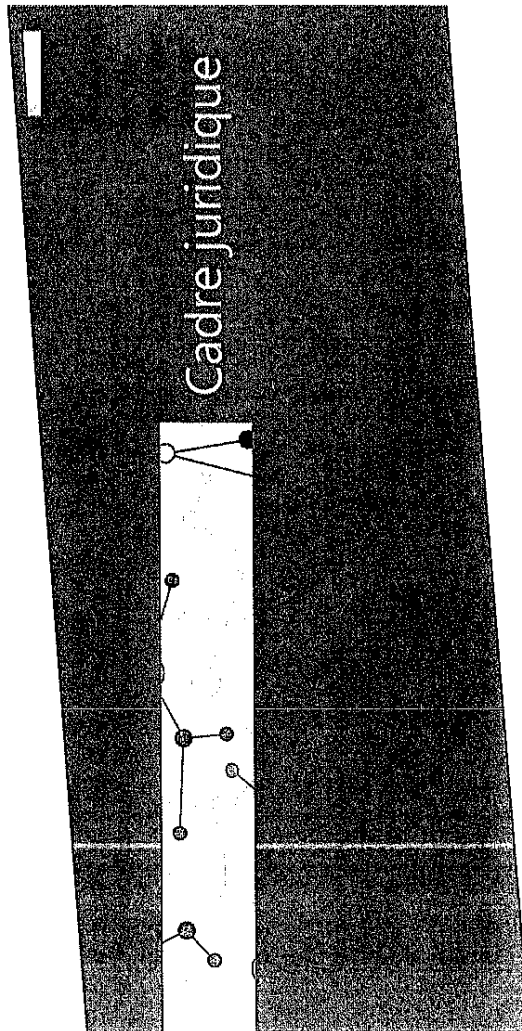
Aucune aide technique ou financière concernant le traitement des données n'est assurée par la DGFIP. Cette dernière met néanmoins à disposition des utilisateurs plusieurs documents pour encadrer et faciliter l'usage des données DVF. Une **brochure pratique** est remise à chaque requérant au moment de sa démarche d'inscription au Portail de la Gestion Publique. Ce support a pour vocation de répondre aux

principales questions des requérants et de les guider dans l'utilisation du service. Par ailleurs, une **aide en ligne** est consultable depuis le formulaire. La brochure et le didacticiel de la DGFIP sont disponibles en ligne :

- [Brochure](#)
- [Didacticiel](#)

Enfin, le présent **Guide d'accompagnement** et le **site associé**, mis en place par le Groupe national DVF, visent à accompagner les utilisateurs dans leurs usages variés des données DVF.

Plusieurs outils sont mis à la disposition de l'utilisateur de DVF



LA FICHE EN BREF

Le service DVF est encadré juridiquement par l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF), modifié successivement par plusieurs lois. Le Bulletin Officiel des Impôts précise cet article en exposant les modalités de la mise en œuvre du service et son entrée en vigueur.

Les Conditions Générales d'Utilisation de la DGFiP indiquent les règles s'appliquant aux ayants droit pour leur utilisation des données brutes. Ce document précise que la DGFiP conserve son droit d'auteur des fichiers mais cède aux utilisateurs un droit d'usage, qui comporte certaines limites.

En application de la loi « Informatique et Libertés », comme tout fichier ayant trait aux données personnelles, la base de données DVF nécessite, selon les usages, d'entreprendre des démarches auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

LES TEXTES

Loi d'informatique et libertés - Livre des procédures fiscales - Bulletin Officiel des Impôts - Demarches à effectuer auprès de la CNIL

LE CADRE

L'utilisation de DVF est encadrée par la DGFiP à travers les Conditions Générales d'Utilisation fournies et requérant, avec les données

LA CNIL

Des démarches auprès de la CNIL sont nécessaires selon les usages de DVF envisagés.

3.1 Panorama général de l'aspect juridique

3.1.1 Un service encadré par le Livre des procédures fiscales

C'est l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF) qui contraint l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations à tout requérant institutionnel ayant compétence en matière de politique foncière et droit.

Cela se matérialise à travers le service DVF. Des lois successives ont ensuite fait évoluer cet article, ouvrant notamment l'accès au service à de plus en plus d'ayants droit.

3.1.2 Les Conditions Générales d'Utilisation

Dans le fichier de restitution, la DGFiP fournit, aux côtés du fichier texte contenant les données, des Conditions Générales d'Utilisation (CGU). Elles donnent un cadre à l'utilisateur en précisant ses droits et ses devoirs au regard des données fournies.

L'Etat, à travers la DGFiP, reste seul titulaire des droits d'auteur de la base de données. Il cède néanmoins des droits d'accès et des droits d'usage à l'utilisateur. Ces droits sont accordés au demandeur uniquement sous réserve que son usage des données soit :

- limité aux missions de politique foncière et d'aménagement de l'institution,
- circonscrit au périmètre géographique de son institution.

Les CGU précisent ainsi que l'utilisateur est responsable, pénalement et à titre individuel, des usages qu'il fait des données qui lui sont fournies par la DGFiP.

3.1.3 La protection des données personnelles

La loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation des données personnelles. Cette loi est applicable pour tout fichier informatique ou fichier « papier » contenant des informations personnelles relatives à des personnes physiques.

fichiers et autorise les traitements les plus sensibles avant leur mise en place.

L'utilisateur des données DVF doit donc être très prudent concernant l'usage qu'il fait des données qui lui sont fournies par la DGFiP. Il s'engage à ce que les analyses diffusées ne permettent pas d'identifier les personnes concernées par les statistiques. Des démarches auprès de la CNIL sont à envisager pour certains traitements et usages des données issues de DVF.

Une donnée personnelle est définie comme une information qui permet d'identifier ou de reconnaître un individu, directement ou indirectement. Il peut s'agir d'un nom, d'une date de naissance, d'une adresse, d'une référence parcellaire, etc.

Les données du service DVF, contenant le numéro d'identification des parcelles de la mutation, sont donc concernées par l'application de la loi « Informatique et Libertés ».

La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) est l'autorité en charge de veiller à la protection des données personnelles. A ce titre, elle régule et recense les

LE SAVIEZ-VOUS ?

La CNIL veille à ce que l'information soit au service du citoyen et qu'elle ne porte atteinte ni à l'identité humaine, ni aux droits de l'homme, ni à la vie privée, ni aux libertés individuelles ou publiques.

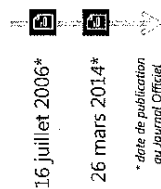
3.2 Les textes qui fondent le service DVF

3.2.1 Article L. 135 B du Livre des procédures fiscales

L'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF), oblige l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations à tout requérant institutionnel (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.) exerçant des missions de politique foncière et d'aménagement. L'obligation ne concerne que les mutations des cinq dernières années.

3.2.2 Modifications par des lois successives

L'alinéa 1 de l'article L. 135 B du LPF, relatif à la transmission de données foncières, a été modifié par la publication de deux lois successives. Ces lois ont notamment complété la liste des ayants droit, entités pouvant avoir accès au service DVF.



16 juillet 2006*

Loi ENL (Engagement National pour le Logement)

26 mars 2014*

Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé)

* date de publication au Journal Officiel

A NOTER

Le service DVF est un service gratuit : les données sont restituées gratuitement au demandeur.

3.2.3 Bulletin officiel des finances publiques

Les paragraphes 400 et 420 du BOI DUC-SECR-10-20-20 du 12 septembre 2012 précise l'article L. 135 B du LPF. Il présente les modalités de la mise en œuvre du service (déroulement de la procédure).

3.3 Les Conditions Générales d'Utilisation qui encadrent le service DVF

3.3.1 Responsabilité de la DGFIP

La DGFIP n'est pas responsable :

- en cas de manques éventuels ou d'erreurs dans les données transmises
- en cas de non-transmission des données à cause de problèmes informatiques ou d'un événement qu'elle ne peut maîtriser (catastrophes naturelles, embargos, conflits du travail, boycotts, guerres, pénuries d'approvisionnement, retards de transport, etc.)
- de l'usage des données transmises

3.3.2 Responsabilité pénale individuelle

La personne physique qui demande et reçoit les données dans le cadre du service DVF est **responsable pénalement à titre individuel** de l'usage qu'elle fait des données qui lui sont transmises.



3.3.3 Droits d'auteur de l'Etat

Selon le Code de la propriété intellectuelle, l'Etat, à travers la DGFIP, est l'auteur des fichiers transmis via le service DVF ainsi que des données qu'ils contiennent.

La diffusion et l'utilisation de ces fichiers et données n'a aucun impact sur les droits d'auteur : l'Etat, à travers la DGFIP, conserve ses droits sur les fichiers et données.

Sur demande de l'Etat, via la DGFIP, l'utilisateur du service DVF peut être amené à céder gratuitement une copie des études qu'il aurait réalisées avec les données.

3.3.4 Droits d'accès aux données et droits d'usage des données

Toutes les demandes d'accès au service DVF doivent comporter un argumentaire démontrant que les données attendues sont nécessaires à l'exercice d'une ou plusieurs missions de politique foncière et d'aménagement. L'accès est également restreint géographiquement : les données fournies sont limitées au champ de compétence géographique de l'utilisateur. Si ces deux critères ne sont pas réunis, la DGFIP est en droit de rejeter la demande d'accès.

L'utilisateur du service DVF se voit accorder par la DGFIP un droit d'usage sur toutes les données contenues dans les fichiers transmis. Ce droit est limité à des usages dans le cadre de missions de politique foncière et d'aménagement. Les données transmises ne doivent pas être utilisées :

- pour du démarchage commercial,
- à des fins politiques ou électorales,
- pour des pratiques pouvant porter atteinte à l'honneur ou à la réputation des personnes ou au respect de la vie privée.

L'utilisateur du service DVF ne doit pas exploiter les données dans le but de produire un résultat diffusible qui permettrait, par rapprochement avec une autre source de données ou toute autre méthode, d'identifier les personnes concernées par les statistiques.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est difficile de définir précisément les motivations éligibles au service DVF. Le principal critère est d'appréhender le contexte réglementaire du requérant (compétence technique par la demande), et l'objet des données souhaitées (connaissance des marchés, mission d'observation territoriale à l'échelle départementale, soutien à l'élaboration de stratégies (énergie, immobilier, etc.)).

Un accès soumis à validation de la DGFIP

L'alinéa 1 de l'article L. 135 B mis à jour par des lois de 2006 et 2014

Les CGU décrivent les conditions d'usage et de diffusion

3.3.5 Limites du droit d'usage

En résumé, le droit d'usage des données communiquées par la DGFiP est limité au regard :

- des exigences liées à la protection des données personnelles,
- de l'interdiction d'effectuer du démarchage commercial,
- de l'interdiction de manœuvres politiques ou électorales,
- de la protection de l'intimité de la vie privée des personnes.

Les juristes du cabinet JurisDemat Avocat soulignent que les CGU n'indiquent pas si l'exercice du droit d'usage des données est limité dans le temps ou dans l'espace.

3.3.6 Diffusion par le demandeur de produits intégrant des données DVF

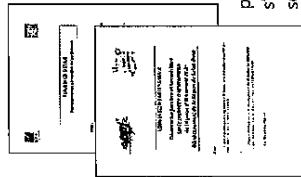
L'article 10 des CGU précise que « la DGFiP autorise le demandeur à diffuser tout produit composé des données qu'elle lui a transmises à condition que ces données soient suffisamment agrégées au regard du secret statistique pour respecter les règles relatives au secret professionnel ».

D'autre part, la DGFiP interdit à tout utilisateur du service DVF de communiquer à des tiers les informations nominatives reçues, même si ces tiers reçoivent eux-mêmes ces informations de la part de la DGFiP.

3.3.7 Exploitation des données par un prestataire de service

L'article 9 des CGU autorise l'intervention d'un prestataire de service pour le traitement des données communiquées par la DGFiP.

Cet article reprend l'article R. 135 B-4 du Livre des procédures fiscales qui précise qu'il est possible de s'adresser à un prestataire de service dès lors qu'une



Un droit d'usage encadré

La CNIL est en charge de la protection des données

A NOTER

Selon les CGU, tout document diffusé intégrant des données transmises par la DGFiP doit comporter la mention « Source : Direction Générale des Finances Publiques - mise à jour : AAAA/YS », où AAAA est le millésime de l'année et S celui du semestre d'actualisation des données communiquées. L'utilisateur doit privilégier la dernière version des données en sa possession. La diffusion des données historiques est autorisée uniquement à condition de préciser, après le millésime, que celui-ci n'est pas le dernier disponible.

Plusieurs démarches existent auprès de la CNIL

Les tiers (non ayants droit) doivent signer une convention pour pouvoir traiter les données DVF

La convention définit précisément l'objet du traitement et mentionne les engagements du prestataire.

La convention passée avec le prestataire doit interdire l'utilisation des données fournies à d'autres fins que la mission pour laquelle elles lui sont confiées, interdire de les divulguer à des tiers et imposer une obligation en fin de contrat de restituer les données ou de les détruire. Il est également fortement conseillé de préciser dans cette convention les conditions de sécurité et de confidentialité des données personnelles.

3.4 Le respect des préconisations de la CNIL

3.4.1 La Commission nationale de l'informatique et des libertés

La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) est l'autorité en charge de veiller à la protection des données personnelles. Son rôle a été défini par la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978.

La CNIL régule et recense les fichiers, autorise les traitements les plus sensibles avant leur mise en place. A ce titre, elle dispose notamment d'un pouvoir de contrôle et de sanction. Jouant aussi un rôle d'alerte et de conseil, elle a pour mission de

veiller à ce que le développement des nouvelles technologies ne porte atteinte ni à l'identité humaine, ni aux droits de l'homme, ni à la vie privée, ni aux libertés individuelles ou publiques.



LES SAVIEZ-VOUS ?

La CNIL définit une donnée personnelle comme une information qui permet de vous identifier ou de vous reconnaître, directement ou indirectement. Il peut s'agir d'un nom, prénom, date de naissance, adresse postale, adresse électronique, adresse IP, d'un identifiant, numéro de téléphone, numéro de carte de paiement, plaque d'immatriculation, d'une véhicule, l'ensemble d'identité, ADN, photo, numéro de sécurité sociale.

Il existe plusieurs procédures différentes auprès de la CNIL pour le traitement de données :

La déclaration normale

- Régime de droit commun
- Quand le fichier ne relève pas d'une procédure particulière
- Le traitement peut être mis en oeuvre dès réception du récépissé délivré par la CNIL

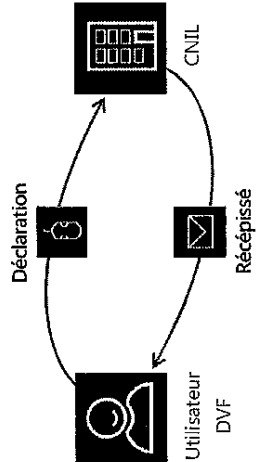
La déclaration simplifiée

- Elle est prévue uniquement pour certains traitements
- Elle peut être effectuée sur le site web de la CNIL

La demande d'autorisation et la demande d'avis

- Il s'agit de régimes plus protecteurs, qui s'appliquent aux fichiers considérés comme sensibles ou comportant des risques pour la vie privée ou les libertés

Processus de démarche auprès de la CNIL





Une fois le dossier complété en ligne :

- dans le cas d'une télédéclaration, la CNIL adresse immédiatement après envoi un accusé de réception électronique,
- dans le cas d'une déclaration au moyen du formulaire papier, cette dernière doit être adressée par envoi recommandé avec demande d'avis de réception postal à la CNIL ou déposé auprès de la CNIL contre récépissé.

A NOTER

Pas de nouvelle ne signifie pas acceptation : ne pas avoir de retour de la CNIL indique que la demande n'a pas encore été acceptée.



La CNIL délivre ensuite par voie postale ou électronique un récépissé de déclaration indiquant le numéro sous lequel le traitement déclaré est enregistré.

A NOTER

Le récépissé atteste de l'accomplissement des formalités de déclaration, mais n'exonère pas le responsable du traitement des autres obligations prévues par la loi (respect de la finalité du fichier, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes...).

A NOTER

Certains fichiers ou traitements de données personnelles sensibles, qui visent une même finalité et des catégories de données et de destinataires identiques, sont autorisés par la CNIL au travers de décisions-cadre, appelées autorisations uniques. L'autorisation unique AU-001 concerne les traitements mis en oeuvre à partir des données cadastrales pour la gestion foncière et l'urbanisme.



Pour les procédures particulières d'autorisation ou d'avis, la CNIL adresse au déclarant une notification de l'autorisation ou de l'avis qu'elle a rendu.

La démarche effectuée par la DGFIP

Le 16 juin 2010, la CNIL a délivré un récépissé suite au dépôt de la déclaration d'ouverture du service de délivrance de valeurs foncières par l'administration. Le 14 octobre 2010 est publié au Journal Officiel l'arrêté du 25 août 2010 portant création par la DGFIP d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « PATRIM Colloc » (ancien nom de DVF).

3.4.2 Votre démarche CNIL

Quelle démarche pour quel usage ?

Les démarches auprès de la CNIL sont liées aux questions d'utilisation et de diffusion de la donnée. Le Groupe national DVF prévoit de rencontrer la Commission, afin de mieux définir les obligations des utilisateurs DVF. Dans cette attente, le tableau suivant reprend les principaux points de convergence du groupe.

Usage prévu de la donnée DVF	Démarche CNIL à entreprendre
Utilisation de DVF dans un SIG	Déclaration de conformité à l'autorisation unique n° AU-001 Cette démarche peut s'effectuer en ligne (ou Cerfa 13800-02).
Croisement de DVF avec des données non personnelles (exemple : fichiers fonciers standards actualisés)	Déclaration normale
Croisement de DVF avec des données personnelles (exemples : fichiers fonciers standards, communément et improprement qualifiés de matrice cadastrale ; base des permis de construire)	Demande d'autorisation Cette démarche peut s'effectuer en ligne (ou Cerfa 13786-02).

Selon les usages, différentes démarches doivent être menées

La CNIL adresse un récépissé

Dans le cadre des déclarations, quel que soit l'usage prévu de la donnée, le principe à respecter est le suivant : **ne pas permettre de remonter à la donnée personnelle en recoupant les données.**

Quand faire la demande auprès de la CNIL ?

La déclaration doit être préalable à l'usage des données ou au croisement de données à réaliser.

Qui doit faire la demande ?

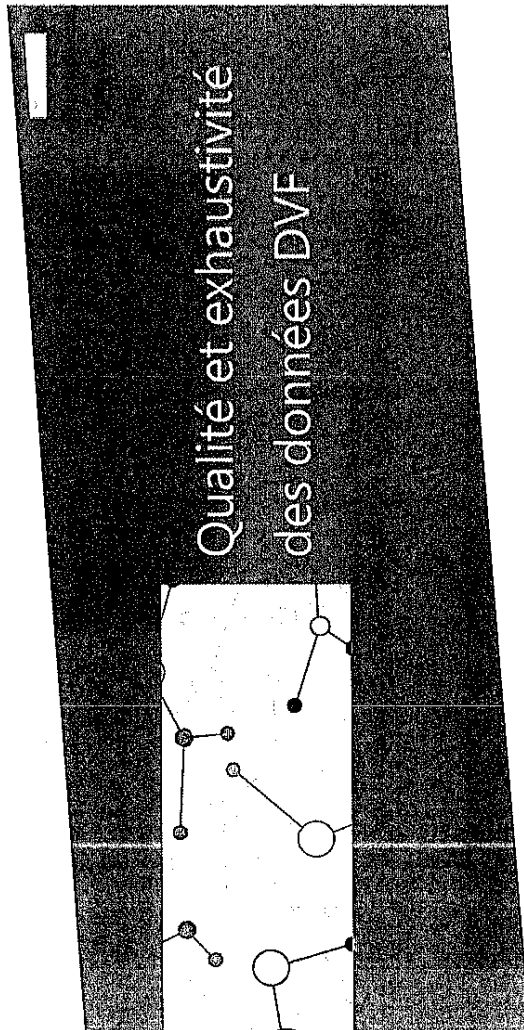
Un fichier ou un traitement de données personnelles doit être déclaré par la personne qui en est responsable, c'est-à-dire celle qui décide de sa création, qui détermine à quoi il va servir et selon quelles modalités. C'est le dépositaire des données, l'utilisateur du service DVF enregistré auprès de la DGFIP, qui doit faire la demande. Dans le cadre d'une convention, c'est l'ayant droit qui fait la demande auprès de la CNIL.



POUR ALLER PLUS LOIN

- Les obligations vis-à-vis de la CNIL
- Les enjeux au développement des données personnelles en matière de gestion foncière
- Présentation du cadre de la DGFIP Bulletin officiel des impôts
- Les données relatives à la mise en œuvre et aux modalités de mise à disposition des données de la CNIL - Juin 2009
- Les collectives locales - guide de la CNIL - Juin 2009

Une démarche qui concerne uniquement la DGFIP



FIDJI
(publicité foncière) +
MAJJC
(gestion du cadastre)

C'est la référence de la parcelle qui permet de relier FIDJI à MAJJC

LA FICHE EN BREF

La base de données DVF est une base réputée fiable et exhaustive, notamment en comparaison avec les autres bases disponibles traitant des mutations immobilières (voir sur ce point la fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données*). Pour autant, quelques éléments restent encore à éclaircir ou à améliorer.

Il convient de rester prudent dans l'utilisation de toute base de données. DVF ne fait pas exception. Une recommandation se dégage : plus on s'éloigne du but fiscal des bases sources, moins l'information est considérée comme fiable.

LES SOURCES
Les données DVF sont issues de différentes bases de données de la Direction Générale des Finances Publiques.

LA FIABILITE
Globalement fiable, la base DVF comporte certaines données plus sûres que d'autres. Les données déclaratives sont moins fiables.

L'EXHAUSTIVITE
Réputée exhaustive, la base DVF comporte quelques défauts de complétude, en ce qui concerne les articles CGI en particulier.

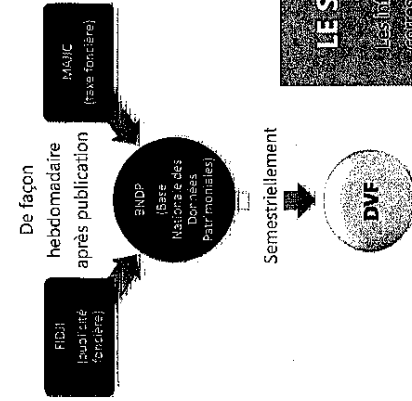
4.1 Comment est construite la base de données DVF ?

4.1.1 Le croisement de deux sources de données

DVF résulte de l'appariement de deux applications « métiers » de la DGFP :

- FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) qui assure la tenue du **fichier immobilier**, destiné à la publicité des droits réels immobiliers, ainsi que la **perception des taxes** relatives à la mutation
- MAJJC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) qui concerne la gestion du **cadastre** et le **fichier des propriétaires**, en concordance avec le fichier immobilier

L'alimentation de DVF à partir de ces deux sources prend en compte plusieurs types de données dont le niveau de fiabilité est variable.



L'application BNDP assure l'appariement des données d'origine FIDJI et d'origine MAJJC. Ce rapprochement est effectué au moyen d'un identifiant commun : les références cadastrales du bien.

Chaque semestre, une extraction partielle de BNDP permet de générer une nouvelle version de DVF.

LE SAVIEZ-VOUS ?
Les informations remontées via le BNDP correspondent à l'état du bien tel qu'il figure dans la base de données du cadastre au jour de la saisie à l'exécution des VEGA qui peuvent être actualisées postérieurement pour faire apparaître le local usé ou construit.

- FIDJI**
- Base de données de la publicité foncière (droit immobilier, fiscalité des transactions)
 - Informations reprises limitées aux besoins fiscaux
 - Aucune donnée sur la caractéristique des biens n'est saisie dans FIDJI hormis la surface Carrez
- MAJJC**
- Récupération des caractéristiques du bien et des adresses
 - Les données ayant un fort impact fiscal sont réputées plus fiables
 - Les données sont d'origine déclarative, et peuvent comprendre des biais

4.1.2 Origine de chaque champ contenu dans DVF

Colonne	Libellé	Description	Origine
1	Code service CH	Références de publication du document au service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques)	
2	Référence document		
3	Article CGI 1		
4	Article CGI 2	La taxation est effectuée sur la base d'un ou plusieurs articles du code général des impôts et de la nature juridique des opérations du document.	
5	Article CGI 3		
6	Article CGI 4		
7	Article CGI 5		FIDJI
8	Numéro de disposition	Chaque disposition dispose d'un numéro. Seuls les dispositions concernant les mutations à titre onéreux sont restituées.	
9	Date mutation	Date de signature du document	
10	Nature mutation	Vente, VEFA, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange	
11	Valeur foncière	Il s'agit du montant ou de l'évaluation déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux.	
12	N° voie	Numéro dans la voie	
13	B/T/Q	Indice de répétition	
14	Type de voie	Rue, avenue, etc.	
15	Code voie	Code Rivoli	
16	Voie	Libellé de la voie	
17	Code postal		
18	Commune	Libellé de la commune	MAJIC
19	Code département		
20	Code commune		
21	Préfixe de section	Référence cadastrale de la parcelle	
22	Section		
23	N° plan		
24	N° volume	Division de l'espace au-dessus et en dessous pour certaines copropriétés verticales	
25	1 ^{er} lot		
26	Surface Carrez du 1 ^{er} lot		
27	2 ^{ème} lot		
28	Surface Carrez du 2 ^{ème} lot	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative (appartement, cave, etc.) et d'une quote-part de partie commune (tantômes). Seuls les 5 premiers lots sont mentionnés. Si le nombre de lots est supérieur à 5, les autres ne seront pas restitués.	FIDJI
29	3 ^{ème} lot		
30	Surface Carrez du 3 ^{ème} lot		
31	4 ^{ème} lot		
32	Surface Carrez du 4 ^{ème} lot		
33	5 ^{ème} lot		
34	Surface Carrez du 5 ^{ème} lot		
35	Nombre de lots	Nombre total de lots par disposition	

Certains champs doivent faire l'objet de précautions concernant leur exploitation

Certains champs sont interprétés à partir de l'acte

43 champs dont une partie issue de MAJIC et l'autre de FIDJI

Colonne	Libellé	Description	Origine
36	Code type local		
37	Libellé type local	1 : maison, 2 : appartement, 3 : dépendance (isolée), 4 : Local Industriel et commercial ou assimilés	
38	Identifiant local	Il s'agit du n° qui identifie chaque local. Le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti. Le fichier comprend une ligne par numéro (par local) avec en regard la surface réelle correspondante	
39	Surface réelle bâti	La surface réelle est attachée à l'identifiant local. Il s'agit de la somme de la surface réelle du local et des surfaces des dépendances.	MAJIC
40	Nombre de pièces principales		
41	Nature de culture	Type de terrain (terre, sol artificialisé, pré, etc.). Information issue des subdivisions fiscales.	
42	Nature de culture spéciale	Type spécial de terrain. Information issue des subdivisions fiscales.	
43	Surface terrain	Contenance du terrain	

LES SAVIEZ-VOUS ?

Lorsque le motaire dépose l'acte à publier au moyen de tele@etes.fr (transmission dématérialisée de l'acte), les saisies manuelles effectuées par les agents des services de publicité foncière dans la publication FIDJI sont prioritaires (chaque champ doit néanmoins faire l'objet d'une vérification attentive). Cependant, la totalité des ventes n'est jamais déposée au moyen de tele@etes.fr : les dépôts papier font l'objet d'une saisie manuelle totale.

A NOTER

Une vente peut comporter des biens situés sur des départements différents. L'acte sera alors publié dans chacun des services de publicité foncière géographiquement compétents et apparaîtra dans chacune des extractions fournies aux différentes collectivités concernées.

4.2 Les données DVF sont-elles exhaustives ?

4.2.1 La base présente-t-elle toutes les mutations ?

La base DVF est réputée exhaustive. La DGFIP a confirmé l'absence de règle de filtration. DVF contient donc toutes les mutations à titre onéreux de biens immeubles. Cela inclut les ventes de nu-propriété/jusufruit, les biens complexes, etc.

Cela exclut les successions, les donations, les apports en société et les ventes de parts de SCI. DVF ne restitue pas les actes (ventes, expropriation, etc.) ayant fait l'objet d'une formalité régularisatrice :

4.2.2 Les champs sont-ils renseignés intégralement ?

Les utilisateurs constatent que certains champs ne sont pas toujours renseignés (les surfaces

bâties ou les natures de culture notamment). Pour certaines mutations, il est normal que ces champs ne soient pas complétés (exemple : la surface de la parcelle pour une vente d'appartement).

A NOTER

Du fait du manque d'informations de DVF si la base est utilisée seule, certains types de biens comme les terrains à bâtir et les bâtiments d'activités ne peuvent être étudiés.

On relève deux écueils en matière de complétude : celui du renseignement insuffisant des articles CGI, mais aussi celui de l'absence de certains bâtiments publics ou agricoles (lorsqu'ils ne font l'objet d'aucune taxation), ce qui peut revenir à interpréter comme non bâti un terrain pourtant construit dans la réalité.

4.2.3 Manque-t-il des champs pertinents pour la connaissance des transactions ?

Certaines données, utiles à l'analyse foncière ou immobilière, ne sont pas comprises dans la base de données DVF. Il faut alors croiser DVF avec d'autres sources de données (en orange).

- Occupation/location >>> Acte authentique
- Le caractère occupé ou non du bien vendu n'apparaît pas
- Ancienneté du bâti >>> MAJIC
- La date de construction du bien n'est pas indiquée
- Qualité du vendeur et de l'acquéreur >>> MAJIC
- Les types d'acquéreurs et de vendeurs ne sont pas décrits
- Zonage et vocation du bien >>> PLU numérisé
- Le zonage du document d'urbanisme ou la vocation des terrains nus (agriculture, loisir, infrastructures, etc.) ne sont pas mentionnés
- Parkings, caves, etc. >>> MAJIC
- Ces biens apparaissent dans DVF sous le terme générique "Dépendances"

4.3 Les données DVF sont-elles fiables ?

4.3.1 Une base globalement fiable

Les données DVF sont globalement fiables. Des comparaisons avec d'autres bases ou des vérifications terrain ont permis de constater, de manière générale, une très bonne adéquation de la base avec la réalité.

Les **données issues de FIDJI** sont très fiables pour les informations présentes dans l'acte et nécessaires à l'établissement de la taxation : référence cadastrale (et non l'adresse), prix (régulé par l'acquéreur), surface Carrez, article CGI.

Concernant les **données MAJIC**, la fiabilité des surfaces de locaux d'activités, ou encore des types de subdivisions fiscales ou « SUF » (représentant les natures de terrains : prés, sols artificialisés, etc.), n'est pas assurée car ces informations relèvent notamment du régime déclaratif des propriétaires (anciens ou nouveaux). Pour les VEFA, lorsque figure un type de local, c'est que le bien ayant fait l'objet de la transaction existe « physiquement » et qu'il est identifié dans MAJIC.

4.3.2 Précautions d'exploitation

Les utilisateurs ont identifié quelques champs sur lesquels il convient d'être particulièrement vigilant : les articles CGI, les natures de mutation, la valeur foncière, le nombre de pièces et la nature de culture.

a. Les articles CGI

Depuis la réforme de la TVA immobilière de 2010, le régime de TVA et la taxation de publicité foncière sont dissociés :

- le régime d'assujettissement à la TVA est défini par le statut du vendeur,
- le niveau de taxation de publicité foncière est appliqué à l'acquéreur.

Les articles CGI constituent une information indispensable pour la DGFIP pour le suivi de la perception des taxes payées par les acquéreurs lors de la publicité foncière des actes de mutations.

Chaque article CGI permet ainsi de définir un niveau de taxation en fonction de la qualité de l'acquéreur et de la destination du bien.

C'est la raison pour laquelle cette information est particulièrement fiable dans DVF, pour les biens acquis faisant l'objet d'un paiement.

Pour les cas d'exonération de publicité foncière, le Groupe national DVF a demandé que les articles CGI correspondants soient également renseignés.

DVF prévoit une limitation à 5 articles CGI par mutation et une limitation du nombre d'articles CGI remontés. Ainsi, pour certaines ventes, aucun article CGI n'est indiqué parce qu'elles relèvent d'articles qu'il a été choisi de ne pas faire remonter dans DVF. C'est le cas pour les expropriations, les exonérations coopératives agricoles, exploitations laitières, et également pour beaucoup de mutations relevant du secteur agricole.

Enfin, la liste des articles CGI est variable dans le temps (à chaque loi de finance) : donc en théorie, il faudrait un suivi annuel. En pratique, les articles CGI retenus pour figurer dans DVF sont les plus courants et sont stables.

La fiabilité varie selon les champs

Malgré quelques défauts, la base est considérée comme exhaustive



Les articles CGI sont des champs auxquels se fier

Il faut parfois envisager de croiser DVF avec d'autres bases de données

b. La nature de la mutation

Elle peut prendre plusieurs valeurs : adjudication, échange, expropriation, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou vente de terrain à bâtir (TAB).

La nature de mutation est interprétée en fonction du contenu de l'acte, et ne présente pas toujours une précision satisfaisante. Ainsi, une nature de mutation « Vente » peut

concerner une VEFA ou une vente de terrain à bâtir, notamment.

L'article CGI applicable selon la nature de la mutation est le critère discriminant du traitement de l'acte, la saisie manuelle du code de la nature de la mutation n'étant que subsidiaire. Il convient donc de se fier prioritairement aux informations procurées par les articles CGI.

Privilégier les articles CGI

c. La valeur foncière

Les prix indiqués dans la base de données DVF correspondent à tout ce qui est taxable, soit le **prix net vendeur**. La TVA est incluse. Ce prix n'inclut pas, en revanche, les frais de notaires ou les biens meubles. En matière d'expropriation, le prix indiqué comprend le montant de l'indemnité.

La valeur foncière est le prix net vendeur

d. Le nombre de pièces principales

Le comptage du nombre de pièces principales correspond au Code de la Construction. Il prend en compte les salons, séjours, salles à manger, chambres, bureaux, salles de jeux, bibliothèques

Le nombre de pièces au sens fiscal

e. La nature de culture et la nature de culture spéciale

La **nature de culture** permet d'identifier la nature du sol par exemple des terres, des prés, des vergers, bois, landes, carrières, lacs, étangs, terrains à bâtir, chemins de fer, canaux...

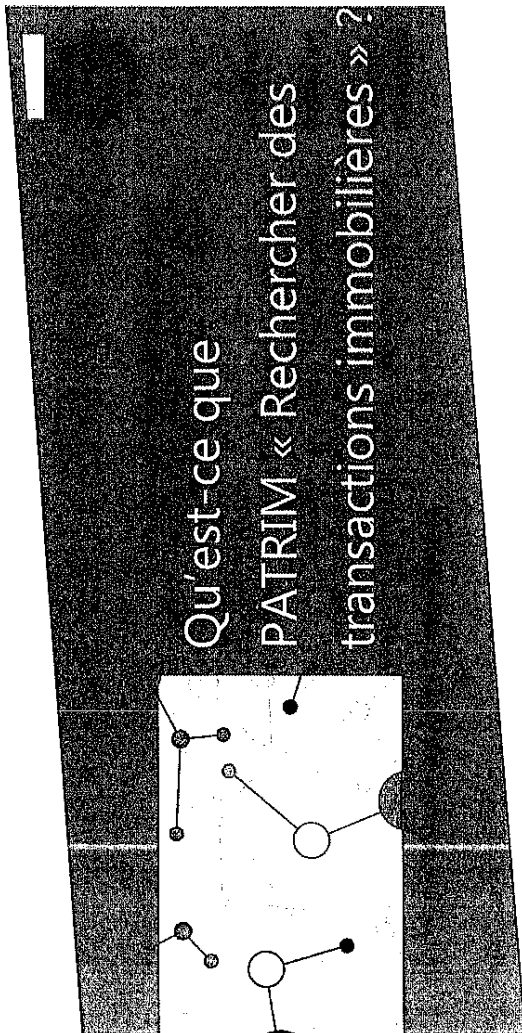
La **nature de culture spéciale** est une nature de culture isolée du groupe ou du sous-groupe auquel elle se rattache. Elle permet d'identifier par exemple les essences d'arbres, les terrains de camping, les terrains de chasse, parc à huîtres, lavoir, mare...

Les natures de culture sont complexes à interpréter

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un Mode d'Occupation des Sols (MOS) est une représentation cartographique d'un territoire. Il est complet avec une grande précision de la fraction plus ou moins fonctionnelle des sols. Le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et les différents types d'espaces urbains (habitat, infrastructures, activités économiques, etc.).





LA FICHE EN BREF

Petit frère de DVF, PATRIM « Rechercher des transactions immobilières », initialement diffusé sous le vocable PATRIM « Usagers », est une base de données dédiée aux particuliers dans certaines conditions bien définies. Les ayants droit de DVF n'ont pas accès à PATRIM mais il est essentiel de connaître cette base de données car c'est celle qui sert de référentiel aux particuliers, notamment dans le cadre de procédures d'expropriations.

Les deux bases de données DVF et PATRIM sont construites à partir des mêmes sources d'informations mais leurs cibles, leurs fonctionnements, leurs formats de restitution sont très différents. Il convient de bien comprendre la base PATRIM pour appréhender les informations mises à disposition des particuliers mais également pour potentiellement s'inspirer de son fonctionnement, notamment son outil de requêtage.

LES USAGERS
Le service PATRIM est réservé à DVF et accessible aux particuliers qui y ont accès uniquement dans certaines conditions.

LA REQUÊTE
Contrairement à DVF, les données de PATRIM sont restituées non pas brutes mais grâce à un outil de recherche multicritère.

L'ACCÈS
L'accès au service est gratuit mais limité à 50 consultations par utilisateur pour une période de 3 mois.

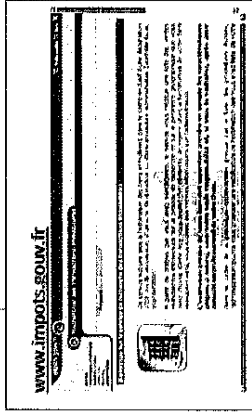
5.1 Qu'est-ce que PATRIM ?

PATRIM « Rechercher des transactions immobilières » est un service en ligne gratuit pour les particuliers qui met à leur disposition des informations sur les transactions immobilières destinées à les aider à estimer la valeur vénale de leurs biens immobiliers dans le cadre de procédures fiscales ou administratives. Le service est ouvert à compter de janvier 2014 à l'ensemble des usagers éligibles.

Le service a été mis en place afin de faciliter les obligations déclaratives des particuliers et de

favoriser un dialogue équilibré avec l'administration. PATRIM permet aux particuliers ayants droit d'accéder aux données foncières et immobilières détenues par l'administration afin qu'ils disposent, dans un souci de transparence, du même niveau d'information.

Ce service fait partie des mesures du programme de simplification des démarches administratives décidé par le comité interministériel pour la modernisation de l'action publique (CIMAP) du 17 juillet 2013.



LE SAVIEZ-VOUS ?
Vidéo de présentation de PATRIM
<http://www.impots.gouv.fr/divers/2013/did/actepatrim-t55/patrim-usag-et-nov-2013.htm>

5.2 Qui peut consulter PATRIM ?

Les usagers de l'administration doivent procéder à l'estimation de la valeur vénale de leurs biens immobiliers dans différentes situations :

- pour satisfaire à leurs obligations déclaratives d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ou de succession ou pour effectuer une donation
- pour répondre à l'administration dans le cadre d'une procédure de contrôle fiscal ou d'expropriation

Ce service peut uniquement être utilisé dans le cadre exclusif :

- d'une déclaration d'ISF ou de succession
- d'un acte de donation
- d'une procédure administrative (contrôle fiscal, expropriation)

A NOTER
Les résidents à l'étranger déclarant des revenus en France peuvent également utiliser le service.

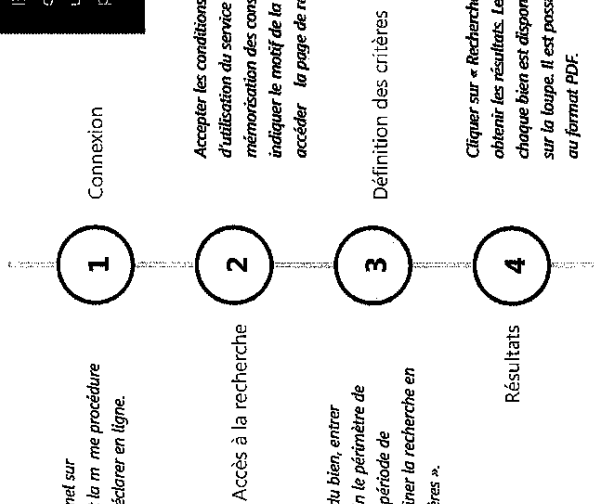
Un accès restreint aux usagers autorisés

5.3 Procédure d'accès

5.3.1 Comment accéder au service ?

Sur le site www.impots.gouv.fr, les usagers autorisés peuvent accéder gratuitement aux données foncières et immobilières de la DGFiP pour rechercher des éléments de repère pouvant les aider à déterminer la valeur vénale de leurs immeubles.

Accéder à l'espace personnel sur impots.gouv.fr en utilisant la même procédure que celle permettant de déclarer en ligne.



LIMITE

L'accès au service est limité à 50 consultations par utilisateur et par période de 3 mois.

Des données détaillées

5.4 Données disponibles

5.4.1 Quelles données sont restituées ?

Les informations restituées par PATRIM portent sur les cessions d'immeubles bâtis à usage non professionnel sur l'ensemble du territoire à l'exception des départements de l'Alsace et de la Moselle relevant du Livre Foncier et de Mayotte. La base de données contient 20 millions de transactions réalisées sur une période de 9 ans.

Après avoir lancé la recherche, les résultats sont affichés sous la forme d'un tableau dans lequel l'utilisateur peut visualiser, sur le périmètre de recherche indiqué, le détail de chaque vente d'immeuble comparable, c'est-à-dire dont le type (appartement ou maison) et la superficie sont similaires aux critères de recherche

précisés. Il peut également exporter au format PDF la liste des ventes. Le détail des données concerne notamment le type et la superficie du bien, la localisation, les références de publication au fichier immobilier, la date et le prix total de la mutation, le ratio prix/surface, l'année de construction, les matériaux de construction, l'étage, la présence d'ascenseur.

Seules les mutations représentatives des prix du marché, c'est-à-dire permettant de réaliser une étude fiable, sont restituées.

Les résultats sont également localisés sur une carte par des info-bulles comprenant un récapitulatif de la mutation.

5.4.2 D'où viennent les données ?

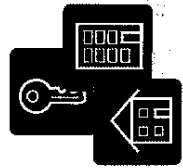
Les éléments restitués proviennent d'une base de données de la DGFiP alimentée par deux sources d'information.

Publicité foncière	Cadastré
<ul style="list-style-type: none"> les informations issues de la publication des actes authentiques par les services de publicité foncière (anciennement conservations des hypothèques) de la DGFiP la nature et la date de la mutation ainsi que la valeur de l'immeuble déclarée à cette occasion, les références de publication, la surface « loi Carrez », la situation locative 	<ul style="list-style-type: none"> les informations issues de la documentation cadastrale selon les éléments déclarés par les propriétaires la commune, la rue, la désignation du bien (appartement, maison, ...) et son descriptif (matériau de construction, étage ...)

5.4.3 Une base homogénéisée

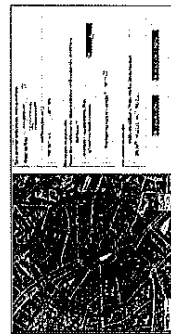
A l'inverse de DVF, un filtre et un nettoyage de la base est effectué pour exclure :

- les mutations atypiques (mutations dont le prix s'écarte de manière trop significative des prix du marché)
- les mutations de biens hétérogènes dans un même acte (une mutation comprenant une maison et un appartement)
- les mutations à titre gratuit (successions, donations, etc.)
- les ventes avec des droits autres que la toute propriété



Les mêmes sources que pour DVF

Cliquer sur « Rechercher » pour obtenir les résultats. Le détail de chaque bien est disponible en cliquant sur la loupe. Il est possible d'exporter au format PDF.

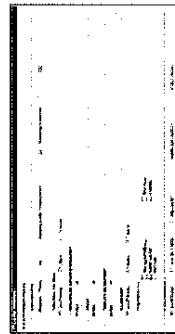


Les mutations atypiques et complexes sont exclues

5.3.2 Renseigner les critères de recherche

À partir d'un écran simple et intuitif, l'utilisateur saisit les critères de recherche suivants : le type de bien (appartement ou maison par exemple), la superficie, la localisation, le périmètre de la recherche et sa période de recherche (sur une période disponible de 9 ans).

De façon facultative, il peut entrer des critères complémentaires permettant de cibler plus précisément les résultats souhaités : année de construction, nombre de pièces principales, étage et nombre d'étages, présence d'ascenseur, situation locative, superficie du terrain...



5.5 Usage des données

5.5.1 Les usages autorisés

Conformément au principe posé par l'article L. 107 B du Livre des procédures fiscales (LPF), les informations restituées par PATRIM sont réservées à l'usage personnel de l'utilisateur. En conséquence, l'utilisateur ne peut faire état des données obtenues que dans le cadre de ses relations avec la DGFiP ou dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Il ne peut pas non plus diffuser publiquement les données brutes obtenues ou un produit composé pour tout ou partie des données.

À partir des termes de comparaison restitués par le service, il appartient à l'utilisateur d'établir, sous sa propre responsabilité et après avoir fait

appel s'il le souhaite à un professionnel de son choix, l'estimation de la valeur vénale du bien concerné en tenant compte de ses caractéristiques propres.

Le fait qu'une évaluation de valeur vénale ait été réalisée par un usager sur la base des informations données par PATRIM ne fait pas obstacle au droit de l'administration de rectifier cette évaluation dans le cadre de la procédure contradictoire prévue aux articles L. 55 et suivants du LPF. À cette occasion, l'usager pourra engager un dialogue avec l'administration sur le choix des termes de comparaison à retenir.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le cadre juridique de PATRIM « Répertoires des transactions immobilières » est défini par :

- L'article 107 B du Livre des procédures fiscales (LPF) inséré dans la loi de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011 (n°2011-1978)
- Les décisions de conseil d'administration du 20/08/2013 adoptées après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

5.5.2 Mémorisation des données

La mémorisation, pendant une année, des données des utilisateurs n'est effectuée qu'à la seule fin de s'assurer de la bonne utilisation du service. En conséquence, conformément au principe posé par le décret du 2 août 2013,

l'administration ne peut consulter ni utiliser ces données mémorisées dans le cadre d'une procédure de contrôle fiscal ou en vue d'un contrôle.

Article 9 : mémorisation des consultations

Les consultations sont mémorisées.

Les présentes conditions d'utilisation doivent être lues et acceptées par l'utilisateur avant tout accès au service, qui accepte de surcroît que sa consultation soit mémorisée. Chaque consultation est mémorisée et conservée par l'Administration fiscale pendant 1 an.

Extrait des Conditions Générales d'Utilisation (CGU) de PATRIM

Les données sont strictement réservées à un usage personnel

Des faux jumeaux

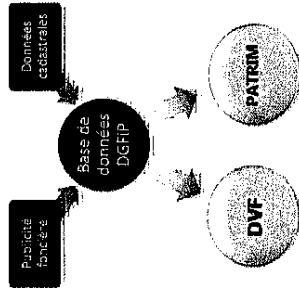
DVF et PATRIM sont amenés à être utilisés de la même manière par des acteurs différents

Chaque consultation est mémorisée pendant 1 an

5.6 Comparaison entre DVF et PATRIM « Rechercher des transactions immobilières »

Les points communs

- Services de la DGFiP
- Mêmes sources de données fiscales
- Concernent les mutations à titre onéreux



Les différences

- PATRIM permet d'accéder à des informations supplémentaires (année de construction, matériaux de construction, étage, présence d'un ascenseur)
- Outil de requête en ligne pour PATRIM alors que pour DVF la restitution se fait sous forme de fichier texte brut
- Ayants droit différents : seuls les particuliers ont accès à PATRIM et ils n'ont pas accès à DVF
- Nombre de consultations autorisées
- Pas d'export possible des données à un format modifiable pour PATRIM, seulement de la consultation
- Pas les mêmes données restituées :
 - seulement le bâti non professionnel pour PATRIM et avec seulement des mutations homogènes
 - Diffusion des données brutes ou valorisées interdites pour PATRIM alors qu'elle est autorisée sous condition pour DVF

5.7 Rapports entre DVF et PATRIM

5.7.1 Problème de comparaison entre particuliers et professionnels

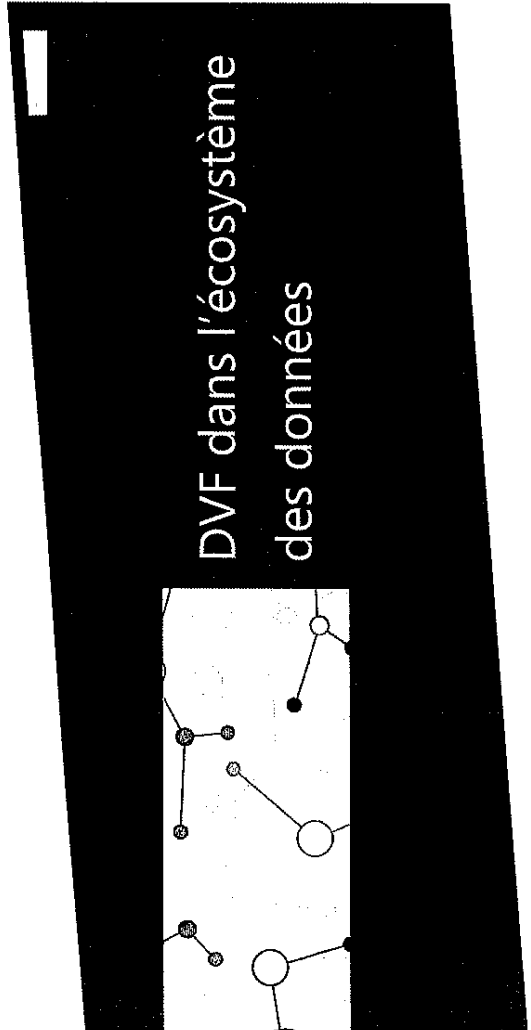
L'ouverture de PATRIM « Rechercher des transactions immobilières » pose le problème de la comparaison entre les professionnels et les particuliers car les professionnels n'ont pas accès à la même base de données (PATRIM n'est pas accessible aux ayants droit de DVF).

5.7.2 Ecart de reconnaissance par le juge des expropriations

PATRIM « Rechercher des transactions immobilières » peut être reconnu par le juge d'expropriation alors que DVF ne l'est pas de manière directe.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le semi-accès DVF Demande de Valeurs Foncières S'appuie initialement sur PATRIM GéoLog



LA FICHE EN BRIEF

En matière de foncier et d'aménagement du territoire, plusieurs bases de données complémentaires peuvent permettre l'évaluation immobilière, l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales. Certaines bases sont polyvalentes et d'autres plus spécialisées pour l'un de ces usages. La base DVF fait partie de cet écosystème. Il existe également des bases de données locales, propres à des territoires particuliers, qui viennent compléter cet écosystème national.

Ces bases d'information présentent des différences. Cela suppose de bien connaître leurs atouts et leurs faiblesses. Des comparaisons générales ou appliquées ont été menées par certains utilisateurs pour améliorer la compréhension des bases et de leurs complémentarités.

LA FICHE
La base DVF est accessible par le site www.dvf.fr et par le service client de la DVF.

LA GRATUITÉ
DVF est un service gratuit pour les utilisateurs. Les données sont accessibles gratuitement sur le site www.dvf.fr.

L'EXHAUSTIVITÉ
Pour les données de comparaison, toutes les communes de France sont couvertes. Les données de référence sont disponibles pour toutes les communes de France.

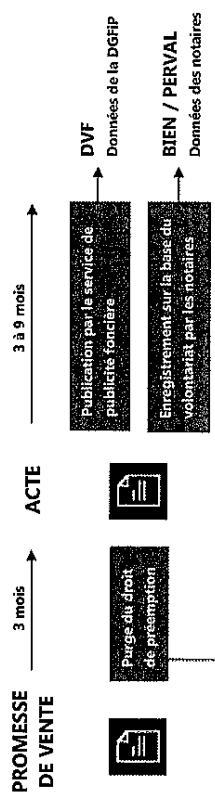
Un écosystème de bases de données

6.1 Une panoplie de bases de données complémentaires

DVF s'inscrit dans un écosystème de données foncières et immobilières. Les données fournies par la DGFIP dans le cadre de ce service sont ainsi complémentaires d'autres données mises à disposition par d'autres acteurs. Chaque base a ses avantages et ses inconvénients. La complémentarité permet ainsi des usages variés et des analyses pertinentes et fiables.

6.2 Des données collectées à différentes étapes

Des bases de données complémentaires existent aux différentes étapes successives d'une mutation, en amont et en aval de l'acte observatoire foncier assez complet.



* Déclarations d'intention d'Aliéner
** Espaces Naturels Sensibles



LE SAVIEZ-VOUS ?

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périodes où existe un droit de préemption. Le droit de préemption est un acte juridique par lequel le propriétaire s'engage à vendre son bien à un particulier (le plus souvent un particulier) avant d'être vendu à un tiers. Ce droit de préemption est exercé par le propriétaire avant la signature de la promesse de vente. Le acte d'aliéner est signé par le propriétaire et le particulier qui a exercé son droit de préemption. Le acte d'aliéner est signé par le propriétaire et le particulier qui a exercé son droit de préemption.

6.3 Comparatif des principales sources de données foncières et immobilières

La comparaison entre les principales sources de données sur les transactions immobilières permet de souligner les points forts et les points faibles de chacune de ses bases. Ce savoir est essentiel à une utilisation agile et pertinente de l'ensemble de ces bases et à leur interconnexion.

L'EPF Normandie a réalisé un comparatif des principales sources de données de connaissance des transactions immobilières, présenté ci-dessous.

A NOTER
 Outre l'écosystème national des données, il existe également des bases de données à l'échelle locale, propres à chaque territoire.

Eléments communs	Avantages	Inconvénients
DIA	<ul style="list-style-type: none"> Actualisation en temps réel Base de données remontant aux années 1960, spatialisable à la parcelle depuis 2000 Concernant tous les biens ayant une vocation agricole ou naturelle au moment de la vente, même si le bien est destiné à un usage autre Segmentation nationale homogène des marchés rural agricole, naturel, forestier, résidentiel, agrément, urbanisation Statistique des prix publiée annuellement par la FNSafer selon un modèle labellisé par le Service de la statistique et de la prospective 	<ul style="list-style-type: none"> Ecart possible avec les ventes réelles Données pas exhaustives Accès limité et/ou payant à la base brute selon des modalités propres à chaque Safer Nécessité d'une expertise spécifique compte tenu de la diversité des biens contenus dans cette base et de leur nature composite (agricole, forestier, bâti habitat et professionnel...)
	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettant une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres sur lesquels un Droit de Préemption Urbain est institué Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
Actes notariaux	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Informations sur les acquéreurs et les vendeurs Actualisation en temps réel 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres ENS Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens Difficultés d'accès à la source papier Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
	<ul style="list-style-type: none"> Transactions segmentées en types de biens, notamment pour le non bâti Base de données remontant au moins à 2000 Informations sur les acquéreurs et les vendeurs 	<ul style="list-style-type: none"> Base peu représentative du volume du marché (notamment pour PERVAL), entraînant des difficultés de fiabilité pour des typologies de biens spécifiques et des échelles géographiques fines Données payantes Données brutes utilisables pendant seulement 5 ans Complexité du chargement informatique Données peu intelligibles pour les nouveaux utilisateurs Difficulté pour segmenter les biens et les marchés, en particulier pour le non bâti
DVF	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation 	

Pour optimiser les résultats, utiliser plusieurs sources de données

Peu de biens en commun entre PERVAL et DVF

Enquêtes	Avantages	Inconvénients
EPTB (Enquête sur le Prix des Terrains à Bâti)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur les permis de construire) Les enquêtes permettent d'accéder à des informations complémentaires, notamment le montant des travaux de construction 	<ul style="list-style-type: none"> Terrains à bâtir pour des maisons individuelles uniquement (et hors permis groupés) Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle
ECLIN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Enquête accessible jusque 1985 Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur certains permis de construire) 	<ul style="list-style-type: none"> L'enquête ne couvre que les nouvelles constructions comprenant au moins 5 logements destinés à être achetés par des particuliers Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle

6.4 Une comparaison DVF / PERVAL

Début 2013, l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées) a essayé de retrouver des biens dans DVF et dans PERVAL, en prenant les mêmes critères (à savoir : date de mutation, parcelle, prix, nombre de pièces et surface).

6.4.1 Pays de Nay

17 appartements dans DVF et Perval	20 parcelle différente
6 : même parcelle et même date de mutation au pays de nay	
6 : même nombre de pièces	3 : même surface

Une première étude porte sur la Communauté de communes Pays de Nay. Pour l'année 2010, il y a le même nombre d'appartements vendus dans les deux bases, 17. Seulement 6 appartements sont communs aux deux bases. Ces 6 biens ont le même nombre de pièces, mais pas forcément la même superficie. Pour les biens qui ne se trouvent que dans l'une des deux bases, ni le prix, ni la parcelle, ni la surface ne correspondent. Il s'agit donc de biens complètement différents.

6.4.2 Bayonne

249 couples "IDPAR + date mutation"	245 couples "IDPAR + date mutation" avec 1 seul bien, dans les deux bases
Biens situés sur la même parcelle et vendus le même jour	236 biens : même prix et type
188 biens : même nb de pièces	43 biens : même nb de pièces
51 biens : même surface	20 biens : même surface

Si l'on prend les 3 critères : Bayonne, 2010 et appartements, on compte 490 biens dans DVF et 461 dans PERVAL.

Sur 249 biens situés sur la même parcelle et vendus le même jour, 53 biens sont renseignés de manière strictement identique dans DVF et dans PERVAL et 196 ont des différences de prix et/ou taille et/ou surface.

6.5 Une comparaison DVF / BIEN

La DRIEA a procédé à une comparaison des bases BIEN et DVF sur les logements en Ile-de-France. Bien que les données issues des deux bases proviennent des actes notariés (directement pour la base BIEN, via la publicité foncière pour DVF), le dispositif de renseignement n'est pas identique.

6.5.1 Les maisons

Le nombre de transactions de la base DVF est supérieur au nombre de transactions brutes de la base BIEN (avant redressement*), ce qui pourrait renforcer l'hypothèse que la base DVF est plus exhaustive. Une fois le redressement* effectué, le nombre de transactions devient supérieur dans la base BIEN. Les prix moyens des transactions sont plus élevés dans la base

6.5.2 Les appartements

Le même test a été réalisé pour les appartements avec le même constat pour la volumétrie des ventes. Le nombre de transactions dans DVF est supérieur à celui de la base BIEN brute mais les écarts sont assez faibles. En revanche, avec les valeurs redressées* on comptabilise 30 % de transactions



LE SAVIEZ-VOUS ?

DVF est utilisée en complément des données DIA

6.6 Une comparaison DVF / DIA

Le Département de l'Hérault dispose depuis le milieu des années 1980 d'un observatoire foncier basé sur l'analyse des DIA. Il a procédé à une comparaison entre les DIA et les données DVF. Cela permet notamment de mesurer l'apport du fichier DVF pour le Département. DVF complète l'observatoire foncier pour une

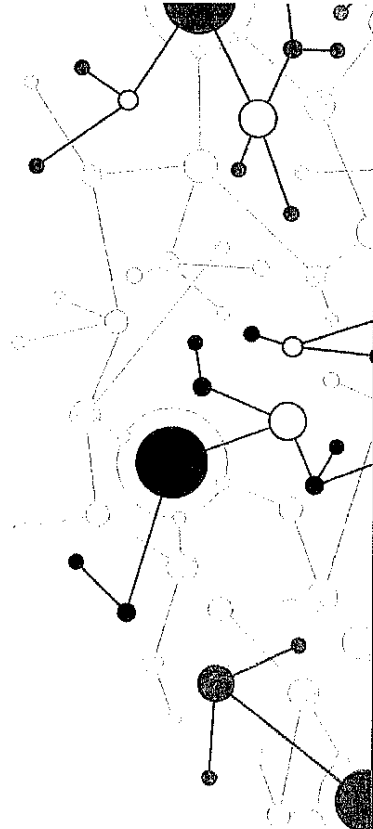
meilleure connaissance du marché immobilier et de son évolution dans l'Hérault.

- Les objectifs poursuivis avec DVF sont : de réaliser des analyses statistiques du marché immobilier et de les partager
- de disposer de références de prix sur le marché bâti pour les négociateurs

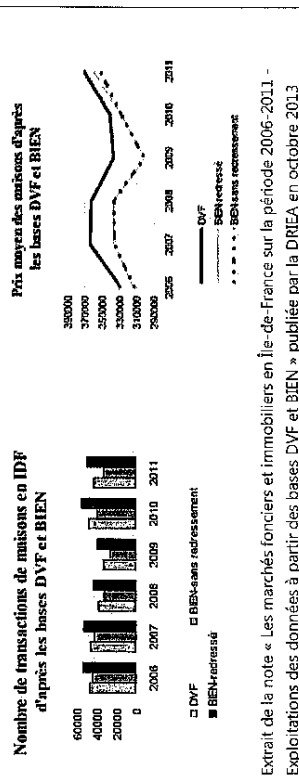
	Avantages	Limites
DVF	<ul style="list-style-type: none"> • Données gratuites exhaustives sur le marché urbain • Données qui correspondent à des mutations réalisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Données disponibles et exhaustives avec un an de décalage • Ne permet pas de distinguer le marché des terrains à bâtir du non bâti • Aucune information sur les vendeurs et acquéreurs - analyse des catégories professionnelles et origines géographiques impossible
DIA	<ul style="list-style-type: none"> • Un suivi du marché foncier depuis 1984 • Une connaissance en amont des mutations • Une donnée très précise et fiable concernant le marché foncier agricole et naturel • La possibilité de segmenter le marché du bâti du terrain à bâtir à travers les DIA DPU 	<ul style="list-style-type: none"> • Des données incomplètes sur le marché foncier bâti • Une DIA ne débouche pas toujours sur une vente • Il n'y a DIA que si un droit de préemption a été instauré, donc l'exhaustivité des données DIA dépend de la couverture du territoire par ce droit de préemption

A NOTER

Les données DIA et les données DVF sont complémentaires. Les DIA permettent ainsi de qualifier les acquéreurs et les vendeurs ou encore d'observer les droits de préemption. DVF de son côté est une source gratuite, qui fournit des informations exhaustives sur les mutations réalisées, alors que les DIA se placent en amont de la transaction.



Des écarts sur les volumes et sur les prix

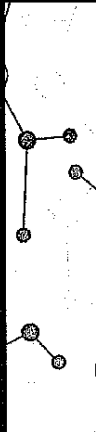


Extrait de la note « Les marchés fonciers et immobiliers en Ile-de-France sur la période 2006-2011 - Exploitations des données à partir des bases DVF et BIEN » publiée par la DRIEA en octobre 2013

* 90% des transactions du cœur de l'agglomération parisienne sont intégrées dans la base BIEN mais ce taux baisse dans les départements de grande couronne. Pour pallier cet écart, un redressement de la base est effectué, en appliquant un coefficient aux différents indicateurs (montants des transactions, nombre de transactions, etc.). Ce coefficient correspond au poids des transactions figurant dans la base par rapport au nombre de transaction estimée par une enquête complémentaire auprès des études notariales.



Précautions techniques

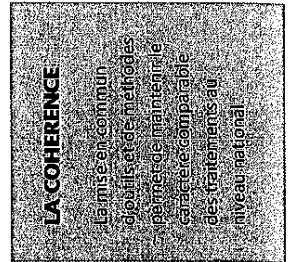
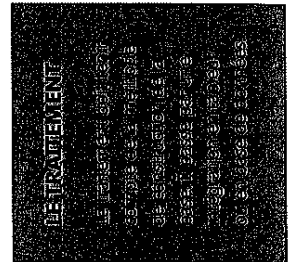
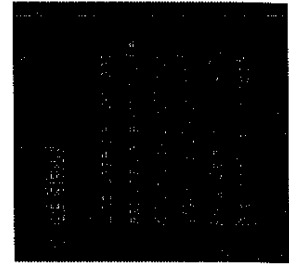


Utiliser un vocabulaire et des méthodes communes

LA FICHE EN BREF

Les données DVF permettent de faire une multitude de traitements. Il y a néanmoins plusieurs précautions à prendre pour utiliser les fichiers restitués par la DGFiP. En effet, les données sont complexes et le risque d'une interprétation erronée est bien présent. Il convient donc de préciser les contraintes techniques et les méthodes à prendre en compte.

Il n'y a pas une méthode unique pour traiter DVF. Il est donc nécessaire de mettre en place une coordination nationale pour éviter les discordances d'analyse et faire que DVF puisse véritablement jouer son rôle de référentiel commun, permettant notamment de comparer les données sur différents territoires.



7.1 Donner du sens à la donnée

7.1.1 Un référentiel partagé



L'un des principaux intérêts de DVF est de pouvoir disposer d'un référentiel commun qui permette de comparer les territoires et de croiser les études. Cela suppose que tous les utilisateurs parlent de la même chose. Il y a donc un travail important à mener pour donner du sens à la donnée et pour que tous interprètent de la même manière les informations.

Cela passe d'abord par une clarification du vocabulaire (voir le glossaire associé à ce guide).

Par exemple les terrains à bâtir sont définis dans DVF au sens fiscal : la définition des terrains à bâtir retenue à la DGFiP est précisée au 1° du 2 de l'article 257 du Code Général des Impôts comme étant les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme. Cette définition juridique a vocation à être confrontée aux situations opérationnelles locales.

7.1.2 Un effort d'interprétation

L'enjeu principal du traitement des données est de bien comprendre ce qu'elles signifient. Il y a ainsi un travail conséquent à fournir pour bien cerner DVF et pour pouvoir ainsi en tirer des analyses adéquates et pertinentes.

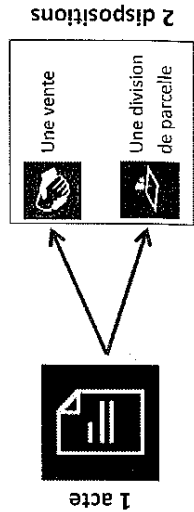
Il convient de faire preuve de prudence car il y a un risque important d'erreur d'interprétation, notamment pour les mutations multilignes, qui comportent plusieurs dispositions.

7.2 Des mutations décrites sur plusieurs lignes

7.2.1 Qu'est-ce qu'une disposition ?

Certaines ventes, faisant l'objet d'un acte, présentent différentes parties juridiques. Elles sont appelées « dispositions ». Dans DVF, seules les dispositions faisant l'objet d'un prix sont restituées.

Ainsi, un acte comportant une vente et une division de parcelle donne lieu à la création de deux dispositions, l'une concernant la division et l'autre la vente car il s'agit de deux unités d'analyse juridique distinctes.



Dans cet exemple, la disposition relative à la division de parcelle ne sera pas restituée dans DVF, car elle ne fait pas l'objet d'un prix.

7.2.2 Les mutations simples décrites sur une seule ligne

Une mutation simple comprend une seule disposition représentée sur une seule ligne, comme dans l'exemple fictif suivant :

Reference document	No disposition	Valeur foncière	Section	No parcelle	Type local	Identifiant local	Nature culture spéciale	Nature culture	Surface terrain
2012P00174	1	179000	C	236	Maison	58639	Sol		780

Une mutation → Une disposition → Un local pour la parcelle C236 → Une parcelle pour la disposition 1 → Une nature de culture pour la parcelle C236 → Une surface par nature de culture

En synthèse la mutation 2012P00174 présentée dans DVF est d'un montant de 179 000 €. Elle comprend une maison sur un terrain de 780 m².



7.2.3 Les mutations multilignes

Beaucoup de mutations comportent plusieurs lignes. Il faut alors gérer la duplication des informations et le dédoublement de certaines mutations.

La DGFIP décompose les mutations en plusieurs lignes pour les causes suivantes :

- Plusieurs dispositions
- Plusieurs parcelles dans la disposition
- Plusieurs locaux dans la parcelle
- Plusieurs natures de cultures (types de terrain du point de vue fiscal, aussi appelées subdivisions fiscales) dans la parcelle
- Plusieurs natures de cultures spéciales dans la nature de culture

A NOTER

Il résulte de ces mutations multilignes une impossibilité de réaliser des statistiques simples (nombre de mutations, prix moyen...) sur la base brute. Une intégration en tableau ou en base de données est donc nécessaire. Voir fiche 9 Structurer les données

L'exemple fictif suivant permet d'illustrer ces mutations multilignes :

La disposition 1 n'est pas incluse dans DVF car il ne s'agit pas d'une disposition correspondant à un prix

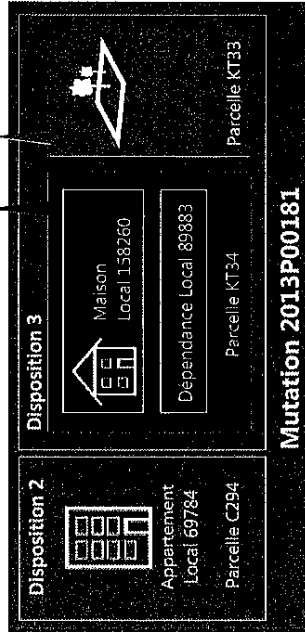
Pour la disposition 2, il n'y a pas de renseignement de surface : la parcelle n'est pas vendue avec l'appartement

Reference document	No disposition	Valeur foncière	Section	No parcelle	Type local	Identifiant local	Nature culture	Nature culture spéciale	Surface terrain
2013P00181	2	180000	C	294	Appartement	69784	Jardin		1368
2013P00181	3	317000	KT	33	Dépendance	89883	Sol		1000
2013P00181	3	317000	KT	34	Dépendance	89883	Agrément	Sport	800
2013P00181	3	317000	KT	34	Dépendance	89883	Agrément	Chasse	3633
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Sol		1000
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Agrément	Sport	800
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Agrément	Chasse	3633

Une mutation → Deux dispositions >> deux prix → Deux locaux pour la parcelle KT34 → Deux natures de culture pour la parcelle KT34 et deux natures de culture ou culture spéciales pour la nature de culture Agrément spéciale

Parcelle composée de Sol pour 1000 m², de terrain d'agrément Sport pour 800 m², et de terrain d'agrément Chasse pour 3633 m²

Parcelle composée d'un jardin de 1368 m²



En synthèse la mutation 2013P00181 présentée dans DVF est d'un montant de 497 000 € (somme des valeurs foncières de la disposition 2 et de la disposition 3). Elle comprend d'une part un appartement, et d'autre part une maison et sa dépendance, sur un terrain de 6801 m² composé de deux parcelles.

A NOTER

Les natures de cultures ne sont pas liés aux locaux, mais à la parcelle. Pour une même parcelle, la DGFIP ne propose aucune information permettant de savoir si le local est sur telle ou telle nature de culture. Il n'y a pas de lien géographique dans MAJIC entre les locaux et les natures de culture. DVF va donc ventiler le local en autant de natures de culture et de natures de culture spéciales qu'il trouvera dans MAJIC sur la parcelle concernée.

7.3 Comment intégrer les données ?

7.3.1 Quels outils utiliser ?

Pour procéder au traitement des fichiers restitués par la DGFP, plusieurs options sont possibles. Les solutions logicielles proposées ci-dessous sont issues des retours des utilisateurs. La recommandation principale est d'utiliser les scripts du Modèle Conceptuel de Données élaboré par le

Groupe national DVF (voir fiche 9 Structurer les données). Ces scripts peuvent être implémentés sur différents logiciels de gestion de bases de données selon les ressources et compétences de chaque requérant et de chaque structure.

	Solution logicielle	Exemples
La base	Traitement sur tableur	Microsoft Excel, Open/Libre Office Calc, etc.
Pour croiser DVF avec des bases de données lourdes	Utilisation d'un ETL (Extract-Transform-Load) permettant d'effectuer des synchronisations massives d'informations d'un format de données vers un autre.	FME, Talend, etc.
Pour aller plus loin	Traitement avec un système de gestion de base de données (SGBD) relationnel	PostgreSQL, scripts du GnDVF, Microsoft Access, open/Libre Office Base, etc.

A NOTER

Un script en développement permettra de faciliter l'intégration des données. Il n'y aura alors plus besoin de compétences étendues sur l'un ou l'autre des logiciels.



7.3.2 Pour un usage de la donnée avec un tableur

Pour un usage ponctuel de la donnée ou en l'absence de moyens informatiques ou humains permettant de gérer des bases de données, une étude sur les prix ou la surface des terrains peut être réalisée.

a. Ouvrir le fichier texte avec tout tableur (par exemple, Microsoft Excel ou Open Office Calc)

- 1 Ouverture du fichier par clic-droit dessus, « Ouvrir avec », et sélectionner le logiciel tableur
- 2 Préciser que le fichier est encodé en Unicode-UTF8 si la question est posée
- 3 Indiquer que le séparateur des champs est une barre verticale, le « Pipe ». Pour cela, cocher « Autres » puis remplir la case avec le symbole Pipe (raccourci clavier : Alt Gr + 6)

Dans les anciennes versions de Microsoft Excel, il est possible que la boîte de dialogue ne s'ouvre pas. Il faut alors utiliser le menu Données/Convertir.

b. Etudier les prix (en perdant les informations sur les surfaces et sur les locaux)

Des analyses de prix peuvent être faites avec prudence via un tableur.

- 1 Créer un identifiant unique (ex : « code disposition ») pour chaque disposition, en concaténant les champs « Code service CH » et « Reference document »
- 2 Supprimer les lignes du tableau correspondant à un même identifiant, pour effacer les doublons
- 3 Additionner les prix des dispositions pour chaque mutation en s'appuyant sur le champ « code disposition » construit précédemment

c. Etudier les surfaces de terrain

Des analyses de surface de terrains peuvent être faites avec prudence via un tableur.

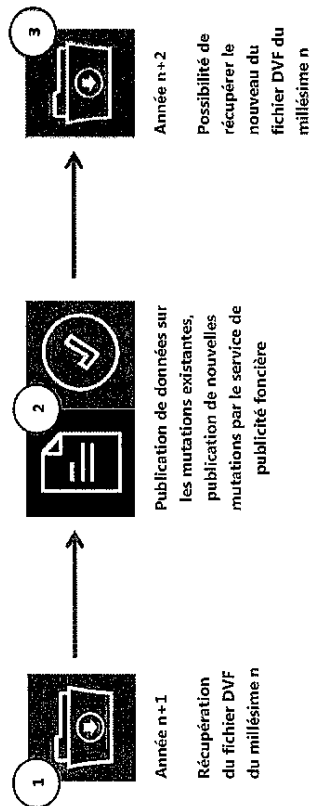
- 1 Créer un identifiant unique pour chaque nature de culture, en compilant les champs :
 - « Code service CH »
 - « Reference document »,
 - « No Disposition »
 - « Code commune »
 - « Prefixe section »
 - « Section »
 - « No plan »
 - « Nature de culture »
 - « Surface terrain »
- 2 Supprimer les lignes du tableau correspondant à un même identifiant, pour effacer les doublons
- 3 Additionner les surfaces pour chaque disposition puis pour chaque mutation en s'appuyant sur leurs identifiants respectifs

Attention : les surfaces des parcelles ne sont pas toujours renseignées pour les ventes d'appartements

7.4 Prise en compte des écarts entre les millésimes

Le décalage entre la date de la mutation et la date de sa publication par le service de publicité foncière engendre des écarts dans les données d'une même année récupérées à des moments différents. Le délai de publication de l'acte en service de publicité foncière est variable (de

plusieurs jours à plusieurs mois). Par ailleurs, certaines données des années antérieures étant enrichies, les utilisateurs peuvent récupérer tous les millésimes disponibles à chaque demande (antériorité de 5 ans).



Le fichier récupéré à l'étape 3 sera différent du fichier récupéré à l'étape 1 car :

- il contiendra en plus toutes les mutations publiées à l'étape 2,
- certaines mutations en VEFA se verront complétées du bien construit postérieurement à la transaction.

Année de remplissage de la base DVF	Nombre de mutations 2009
2009	51 133
2010	9 212
2011	30
2012	7
2013	1
TOTAL	60 383

La Région Aquitaine a étudié l'écart entre l'année de signature de l'acte (4 derniers caractères du champ date_mutation) et l'année de publication de l'acte au service de publicité foncière (4 premiers caractères du champ reference-document).

Lors du téléchargement des mutations de l'année 2013, les 5 dernières années ont été demandées (2009 à 2013).

Le tableau illustre les résultats issus du fichier des actes signés en 2009. Sur les 60 383 mutations réalisées en 2009, 51 133 ont été publiées par le service de publicité foncière en 2009, 9 212 en 2010, ...

Cette analyse illustre bien l'intérêt de récupérer tous les millésimes disponibles à chaque demande puisque le fichier des mutations restituées dans DVF pour une même année (ici 2009) est enrichi au fur et à mesure des enregistrements réalisés par le service de publicité foncière.

Certaines bases de données sont plus faciles à croiser avec DVF que d'autres

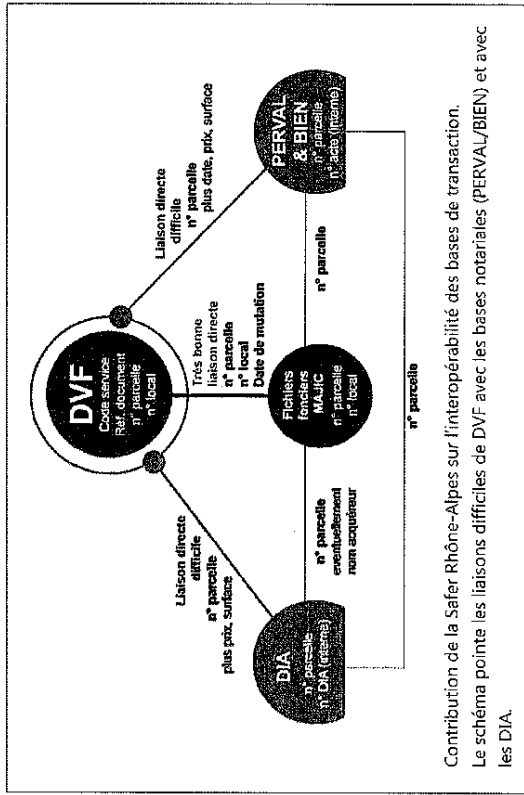
Certaines données sont enrichies d'une année sur l'autre

Une analyse valide le délai entre la date de la mutation et son apparition dans DVF

7.5 Interopérabilité des bases de données

Le traitement des données issues du service DVF amène très souvent un croisement avec d'autres bases de données. Se pose alors la question de l'interopérabilité entre les bases.

Si l'appariement avec la base MAJIC est opérationnelle (car les données DVF sont elles-mêmes en partie issues de la base MAJIC), le croisement avec d'autres bases de données n'est pas aussi aisé.



Contribution de la Safer Rhône-Alpes sur l'interopérabilité des bases de données.

Le schéma pointe les liaisons difficiles de DVF avec les bases notariales (PERVAL/BIEN) et avec les DIA.

Un autre aspect des appariements avec d'autres bases de données concerne la problématique de l'historicisation, notamment lors de croisements avec le cadastre ou avec les PLU/POS et autres documents d'urbanisme. Il faut alors veiller à croiser les données DVF avec le bon millésime de l'autre source d'informations.

Par exemple, les documents d'urbanisme peuvent utilement compléter DVF pour connaître la vocation ou la constructibilité d'un terrain ayant fait l'objet d'une vente. Il faut donc s'assurer de disposer de l'information correspondant à la date de transaction. Ainsi, une vente de 2010 peut ne pas correspondre à

un règlement d'urbanisme postérieur (ou même antérieur) à cette date.

En effet, les POS et PLU évoluent. Ils sont différents d'année en année. Par exemple les données DVF de 2012 peuvent correspondre à une date de POS/PLU antérieure à 2010.

La question de la date du plan cadastral est importante également car il y a un risque de perdre la géométrie des parcelles. Le plan cadastral n'est plus le même d'une année sur l'autre, donc il faut travailler avec un historique pour pérenniser la localisation de la parcelle (voir fiche 10 *La spatialisaiton des données DVF*).

7.6 Coordination des méthodes et des filtres

A NOTER

Le Groupe national assure une harmonisation au niveau national des méthodes et outils de traitement des données DVF par la diffusion de contributions d'utilisateurs et leur valorisation en tant que références.

Le Groupe national souhaite favoriser la mise en place de référents et de groupes de travail régionaux qui auront notamment pour mission de coordonner les traitements au niveau local. Dans certaines régions, cette dynamique en synergie existe déjà et permet la construction d'une homogénéité régionale.

Selon les usages des données DVF, les méthodes et les filtres utilisés ne sont pas les mêmes. Il y a donc un enjeu important d'harmonisation de ces traitements.

L'enjeu est de garantir la cohérence de la diffusion d'indicateurs qui sont issus d'une même source de données, à savoir DVF.

En ayant des méthodes de traitement, de redressement et des filtres communs, les structures peuvent mener des comparaisons entre différents territoires.

La coordination passe par le partage en réseau des méthodes de traitement et des filtres employés par les différentes structures.

Il est essentiel par exemple que chaque étude diffusée mentionne le processus de structuration et d'analyse utilisé.

La cohérence se crée tant par les synergies locales que par les travaux nationaux

La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a réalisé une étude sur le foncier bâti du centre-ville de Lannion, introduite par une partie sur la méthodologie employée.

Méthodologie employée

Le recensement des transactions a été permis par la fourniture par la DGF (Direction des Impôts) du fichier des valeurs foncières à l'échelle de l'agglomération.

Après avoir éliminé les transactions immobilières à caractère commercial sur des parcelles situées dans la zone de protection de l'aire d'urbanité, il a été possible de sélectionner les transactions résidentielles.

Le traitement a permis de sélectionner les transactions résidentielles à l'échelle de l'agglomération. Les données ont été traitées par secteur géographique (communes) et par année.

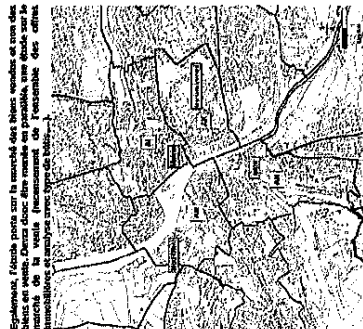
Pour faciliter le filer, il a été possible de sélectionner au fil des DVF (Départements de Valeurs Foncières) toutes les communes de l'agglomération.

Puis de 2007 à 2014, le fichier a été traité par commune et par année.

Après avoir éliminé les transactions commerciales, les données ont été traitées par commune et par année.

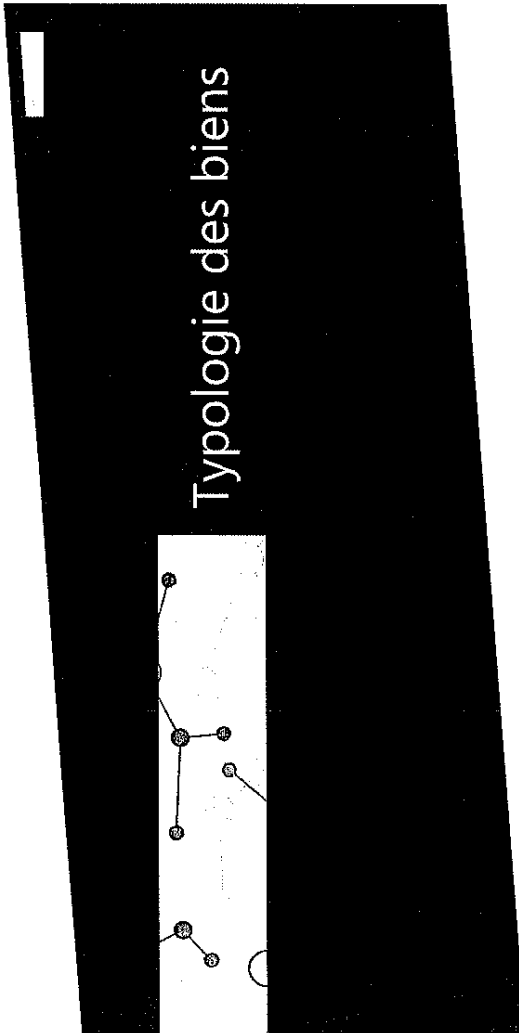
Après avoir éliminé les transactions commerciales, les données ont été traitées par commune et par année.

Après avoir éliminé les transactions commerciales, les données ont été traitées par commune et par année.



Exemple de filer réalisé sur le foncier bâti des communes de Lannion-Trégor. Le filer a été réalisé sur le foncier bâti des communes de Lannion-Trégor. Le filer a été réalisé sur le foncier bâti des communes de Lannion-Trégor.

L'étude commence par une page sur la méthode adoptée



Une typologie de biens permet de mieux analyser les données

8.1 Objectif et intérêt de la typologie des biens

8.1.1 Qu'est-ce que la ventilation des biens ?

Il s'agit d'une démarche méthodologique visant à définir un ensemble de catégories de biens et à classer les mutations, en fonction de ces catégories.

La typologie permet de définir une grille de classement des biens puis d'attribuer chaque mutation, en fonction de critères précis, à une catégorie prédéfinie.

8.1.2 Pourquoi ventiler les biens ?

La base de données DVF brute ne permet pas facilement d'identifier pour chaque mutation le (ou les) type(s) de bien(s) concerné(s).

Créer une ventilation des biens permet de faciliter l'analyse, la classification et l'étude des données. Cela permet d'être au plus près de la réalité en attribuant à chaque mutation la catégorie de bien qui lui correspond.

A NOTER

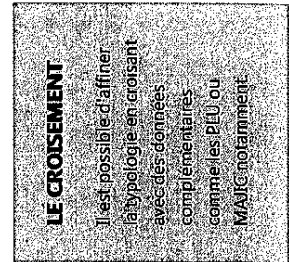
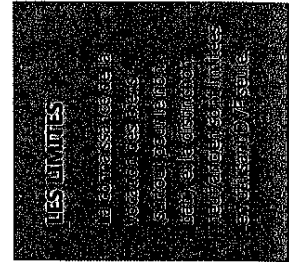
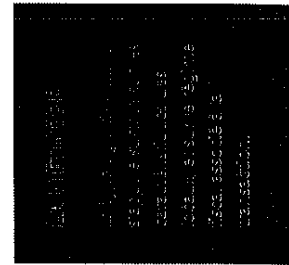
Pour construire une typologie de biens, il est nécessaire de préciser au préalable la terminologie en définissant ce qu'on entend pour chaque catégorie.

LA FICHE EN BREF

Pour produire des analyses pertinentes à partir des données DVF, il est nécessaire de classifier les mutations décrites selon les types de biens concernés. Une technique de typologie des biens a ainsi été développée par le Groupe national DVF afin de permettre une structuration logique des données DVF.

Il est fondamental de caractériser un bien pour contextualiser une mutation et ainsi être en mesure d'analyser de manière fine et adéquate les données, notamment le prix.

Les articles CGI décrits dans DVF et le croisement avec d'autres sources de données sont les pistes les plus efficaces pour améliorer la typologie des biens.



8.2 Technique de typologie élaborée par le Groupe national DVF

Devant le développement des traitements et les difficultés d'interprétation des différentes transactions, le Groupe national DVF a souhaité proposer un cadre pour les traitements de la base de données. Celui-ci ne saurait remplacer les expertises locales ou répondre à tous les besoins d'études, mais il propose des principes permettant de mieux appréhender le contenu de DVF.

8.2.1 Les informations DVF utilisées

Différentes informations présentes dans DVF, chacune ayant ses intérêts et ses limites, sont utilisées pour fiabiliser la typologie des biens.

a. Nature de mutation

Cette information est saisie manuellement par l'opérateur qui retranscrit le contenu de l'acte. Elle permet de distinguer les ventes ordinaires des expropriations, des échanges, des acquisitions sur plan (appelées Ventes en l'Etat Futur d'Acquévment, ou VEFA) et des acquisitions de terrains à bâtir (TAB).

Il subsiste une incertitude concernant l'exhaustivité des renseignements : les natures des mutations spécifiques (VEFA, vente de TAB, expropriations, échanges) ne semblent pas systématiquement précisées, et un certain nombre de ces transactions se voient attribuer une nature de vente ordinaire. Ce phénomène s'explique par le fait que l'article CGI applicable à la nature de la mutation est le critère discriminant du traitement de l'acte.

LIMITE

Une typologie validée par le Groupe national DVF

b. Articles CGI

Une autre information précieuse réside dans la nature fiscale de la transaction. Celle-ci renseigne sur des exonérations en explicitant leur motif (voir 8.2.4). Ainsi, les VEFA et les ventes de TAB peuvent se voir affecter un article CGI permettant de prendre connaissance de leur nature de transaction.

LIMITÉ

Une partie des articles CGI utilisée par la DGFIP n'alimente pas aujourd'hui l'extraction DVF. Dès lors, certaines VEFA, ventes de TAB, expropriations ou échanges transmis sous le code nature de mutation « vente » ne pourront pas être identifiés comme tels.

c. Description des locaux

Les mutations de biens bâtis peuvent être affectées à des typologies différentes selon qu'il s'agit de maisons, d'appartements, de bâtiments d'activités ou de dépendances.

LIMITÉ

Tous les locaux ne sont pas décrits : certains bâtiments publics et certains bâtiments agricoles, ne faisant l'objet d'aucune imposition, n'existent pas dans MAJIC et ne sont donc pas remontés dans DVF. La conséquence est de faire passer certaines parcelles bâties en terrains nus. Par ailleurs, les locaux d'activités ne sont pas précisés (bureaux, commerces, usines...), de même que les dépendances (garages, transformateurs...), limitant ainsi la finesse de la typologie des biens.

d. Natures de culture

Les mutations de biens non bâtis recouvrent des réalités très différentes, selon qu'il s'agit de terrains à bâtir, de terrains urbains, de terrains agricoles, naturels ou de loisirs. La nature de culture, c'est-à-dire la nature du terrain, permet d'apporter une information utile à la typologie des biens non bâtis.

LIMITÉ

Le caractère en partie déclaratif de la nature du terrain, et le fait que l'information ne soit mise à jour que si l'impact fiscal est tangible, rend l'information peu fiable en particulier pour distinguer les terrains agricoles des terrains naturels ou de loisirs.

8.2.2 Les principes

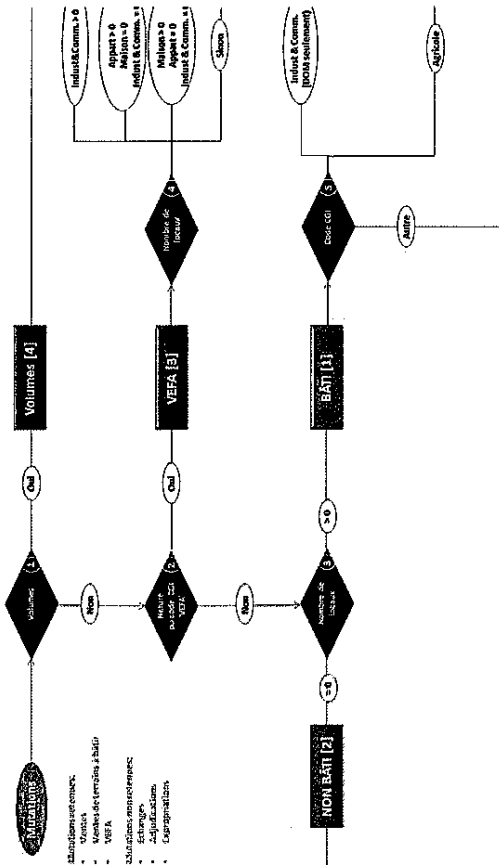
Les mutations de types échanges, adjudications ou expropriations ne font pas l'objet de sous-typologies. Leur nombre restreint et la complexité des situations invitent à un traitement au cas par cas. Les mutations présentant des volumes sont également traitées à part.

La typologie commence par une **étude des biens VEFA**. Selon le type de local concerné (renseigné par DVF après sa construction), la VEFA est répartie en « Economique », « Appartement » ou « Maison ». Pour les VEFA qui ne sont pas encore construites, aucun local n'apparaît dans DVF. Ces transactions sont affectées à un groupe « Indéterminé ». Les autres transactions, constituant l'essentiel du marché, sont ensuite distinguées selon le caractère bâti des terrains concernés.

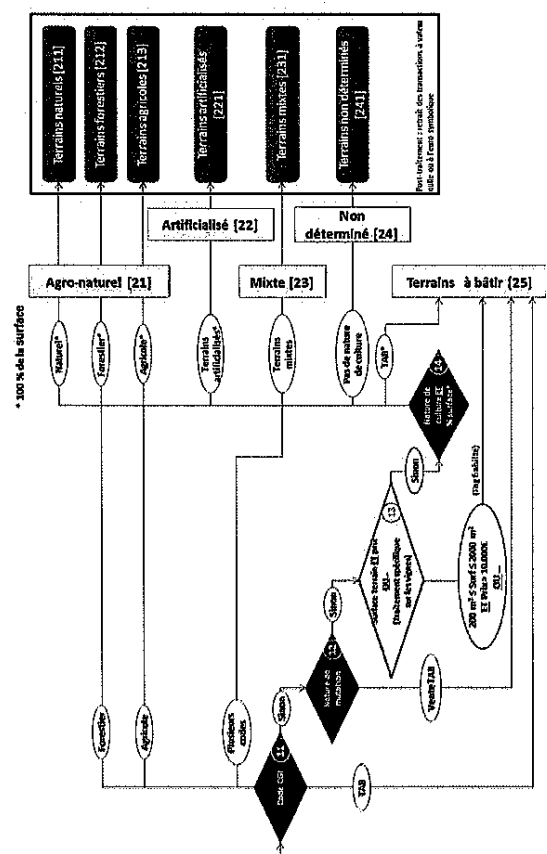
Il a été arrêté par le GndVDF que des mutations dont le prix était supérieur à 10 000 € et dont les surfaces étaient comprises entre 200 et 2 000 m² avaient une très forte probabilité d'être des **terrains à bâtir**. Ceci dit, il est prévu que ces paramètres puissent s'adapter aux spécificités locales. Globalement il a été constaté que malgré le caractère systématique de cette affectation d'une mutation, ce paramètre améliorerait plus la base qu'il ne la dégradait.

Pour les terrains bâtis, ce sont principalement les types de locaux qui sont utilisés (activité, maison, appartement...), mais les prix et les surfaces peuvent aussi apporter un complément d'analyse. Les mutations complexes (différents types de locaux) ou spécifiques (surface bâtie réduite ou très importante) sont classées à part.

8.2.3 Le schéma



- Typologie des biens - Processus de répartition des mutations issues des données DVF



Une typologie construite par études successives

Taxation à la charge des acquéreurs

Les articles CGI correspondent à la taxation à la charge des vendeurs ou des acquéreurs (en fonction le cas échéant de l'usage du bien acquis) acquittée lors du dépôt de l'acte pour publication au fichier immobilier tenu par les services de publicité foncière. Ce régime est dissocié du régime de la TVA qui est établi en fonction du vendeur selon la réforme de la TVA immobilière du 10 mars 2010.

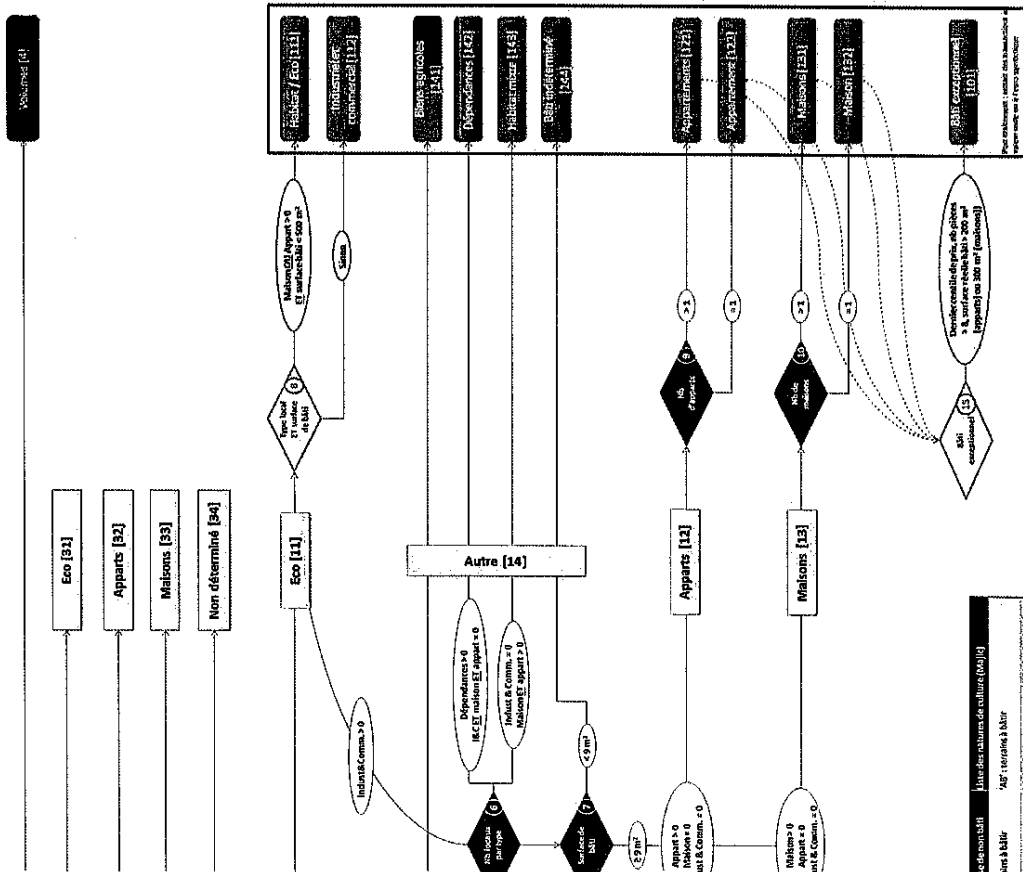
Sur la base d'une contribution de Bordeaux Métropole, le Groupe national DVF a élaboré un tableau d'interprétation des articles CGI intégrés dans la base de données DVF de la DGFiP, qui est présenté ci-dessous.

Article CGI	Statut du vendeur	Type d'acquéreur et destination	Commentaire
1049	-	Bailleur social (SA)	Acquisition par une société HLM, autre qu'un office public
1594H	-	Bailleur social (office...)	Acquisition logements par HLM ou SEM
1115*1	-	Marchand de biens (achat)	Délai de 5 ans (engagement de révente)
1115*2	-	Marchand de biens (échange)	
1594D*1	Particulier et SCI familiale	Particulier et SCI familiale (immeuble)	Droits de mutation - 50 à 70 % du marché
1594D*2		Particulier et SCI familiale (terrain à bâtir)	
1594FQA*1	Marchand de biens - Promoteur - SCI	Particulier - SCP...	Terrain à bâtir - Immeuble neuf (soumis à TVA)
1594FQA*2			VEFA - Terrain à bâtir - Immeuble neuf
1594FQB	Promoteur - rénovation	Particulier - SCP...	Rénovation
1594FQC	Professionnels - Secteur sauvegardé - immeuble classé		Immeuble classé - Secteur sauvegardé
1594OGA	Lotisseur - constructeur...	Professionnel - assujéti	Terrain ou Construction - engagement dans les 4 ans
1594FQD	Biens immeubles ruraux	Agriculteur	Domaine - Immeuble rural
1594FQE		Installation jeune agriculteur Zones dépendantes de la pêche Aide à installation jeune agriculteur	
1594FQEI	Biens immeubles ruraux	Pour bail à jeune agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
1594FQEII		Agriculteur	
1594FQF	Forester	Agriculteur	Droits réducts sur acquisition
1594FQG		Safer et SICA (société d'intérêt collectif agricole)	
1137	Forester	Forester	Reboisement
1594Ibis	Résidence tourisme - Hôtel	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

Traitement: 24/09/2012 actualisé 22/07/2013

Sur ce sujet, voir également la fiche 4 Qualité et exhaustivité des données DVF

Certains articles CGI ne sont pas remontés dans DVF à l'heure actuelle



dvf - Groupe national
Demandes de Valeurs Foncières

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

critère 1: Valeur de critère commune au groupe national
critère 2: Valeur de critère territorialisée

Réalisation : EV - EPF Bretagne
Version document : V2.3 (Jan. 2013)

Code national	Libellé national	Libellé régional
01	Biens bâtis	Biens bâtis
02	Biens ruraux	Biens ruraux
03	Biens ruraux	Biens ruraux
04	Biens ruraux	Biens ruraux
05	Biens ruraux	Biens ruraux
06	Biens ruraux	Biens ruraux
07	Biens ruraux	Biens ruraux
08	Biens ruraux	Biens ruraux
09	Biens ruraux	Biens ruraux
10	Biens ruraux	Biens ruraux
11	Biens ruraux	Biens ruraux
12	Biens ruraux	Biens ruraux
13	Biens ruraux	Biens ruraux
14	Biens ruraux	Biens ruraux
15	Biens ruraux	Biens ruraux
16	Biens ruraux	Biens ruraux
17	Biens ruraux	Biens ruraux
18	Biens ruraux	Biens ruraux
19	Biens ruraux	Biens ruraux
20	Biens ruraux	Biens ruraux
21	Biens ruraux	Biens ruraux
22	Biens ruraux	Biens ruraux
23	Biens ruraux	Biens ruraux
24	Biens ruraux	Biens ruraux
25	Biens ruraux	Biens ruraux
26	Biens ruraux	Biens ruraux
27	Biens ruraux	Biens ruraux
28	Biens ruraux	Biens ruraux
29	Biens ruraux	Biens ruraux
30	Biens ruraux	Biens ruraux

8.3 Typologie de biens versus segmentation de marchés

Si la base de données DVF utilisée seule permet de distinguer les transactions en fonction des biens, elle ne permet pas de qualifier les différents types de marchés (espace à réhabiliter, espace à aménager...). Le croisement avec des informations complémentaires est nécessaire pour y parvenir.

Pour segmenter les marchés, il faut enrichir DVF

LE SAVIEZ-VOUS ?

Depuis le 1er janvier 2017, le régime de la plus-value est métré en fonction de la nature de la mutation. Ce changement est détaillé en ligne à l'adresse suivante :



8.3.1 D'une typologie des mutations vers l'usage d'un bien

La base DVF renseigne utilement sur l'état actuel des biens, mais n'indique pas systématiquement l'usage prévu. Les articles CGI apportent parfois l'information (exemple : acquisition par un jeune agriculteur, acquisition en vue de la construction de logements sociaux...), mais ces cas restent rares. Ces limites sont particulièrement ressenties sur les terrains non bâtis, car les prix sont fondamentalement fonction de l'usage potentiel. D'autre part, concernant les biens bâtis, DVF n'indique pas de manière certaine la distinction entre le neuf (ou le récent) et l'ancien. Là encore, les natures de mutation et les articles CGI apportent des informations, mais pas d'une manière exhaustive.

Certaines limites de la typologie des biens sont à prendre en compte

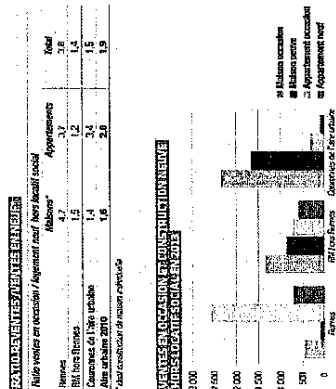
8.2.5 Les articles CGI à utiliser dans le cadre de la ventilation des biens

Articles CGI	Libellé	VEFA	AGRI-COLE	TAB	FORESTIER	INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	Schéma
1049*1	Acquisition par une société HLM autre qu'un office public.						
1115	Exo DE sur achat avec engagement de revente						
1115*1	Acquisitions par les marchands de biens						
1115*2	Echanges par les marchands de biens						
1137	Acquisitions en vue de revente			X			11
1594D*1	MTO immeuble ou de droits immobiliers						
1594D*2	Vente de terrain à bâtir		X				11
1594DA	Ventes par marchands de biens d'immeubles achetés dans les 5 ans						
1594DA*1	Vente d'immeuble dans les 5 ans de l'achèvement, TVA perçue au SIE						
1594DA*2	Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble, TVA perçue au SIE	X					11
1594DA	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble soumises à TVA déduite sur CAS						
1594DOB	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rénovation urbaine						
1594DOD	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rural		X				5
1594DE	Acquisitions par les agriculteurs des territoires ruraux de développement prioritaire		X				5 et 11
1594DE I	Acquisitions par les agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation		X				5 et 11
1594DE II	Acquisitions en vue de donner à bail à de jeunes agriculteurs		X				5 et 11
1594DF	Abandonnées						
1594DOG	Droit de 0,60 % sur MTO terres fiscales, SICA (DOM)		X				8 et 11
1594DFter	Abattement veuf conseil départemental sur MTO immeuble habitation						
1594HI	Acquisitions logements par HLM ou SEM						
1594Ibis	Acquisition dans DOM, d'un immeuble avec engagement de l'affecter à usage d'hôtel					X	5
1594OGA	Exo enregistrément sur MTO terrains et immeubles soumis à TVA			X*			11
257-7-1*2	Vente en état futur d'achèvement TVA 15,60 % TPF à 0,15 % et salaire à 0,1 %	X					7
257-7-1*3	Vente de terrain à bâtir soumise à la TVA 19,60 % DF à 125 EUR et salaire à 0,15 %			X			11
278 revues 1.1	Vente aux HLM de terrain à bâtir, TVA à 5,50 % DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %			X			11
278 revues 1.2	Vente aux HLM, TVA au taux de 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %						
278 revues 1.3	Ventes de logements neufs à usage locatif						
27Bis	TVA au taux réduit						
27Bis-1	TVA au taux réduit sur ATO de TAB et logements sociaux						
27Bis-1AM	TVA réduite sur ATO de TAB avec TPF à 0,60 % en Alsace Moselle						
296-1-a*1	Vente aux HLM (immeuble, terrain à bâtir, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane))						
296-1-a*2	VEFA aux HLM (immeuble, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane))	X					
296-1-b*2	VEFA d'un immeuble soumise à TVA 8,50 % situé dans les DOM (hors Guyane)						
691bis	Acquisition de TAB soumise à droit fixe de 125 EUR - TVA sur CAS			X			
810-IV	Droit fixe exigible sur apports soumis à TVA						

Les numéros de critères correspondent aux critères figurant dans les losanges du schéma des pages 4-5.

* Pour les parcelles bâties, le code CGI 1594OGA permet également de prendre connaissance du renouvellement urbain puisque, si ce code correspond à une obligation d'une construction neuve, celle-ci peut prendre la forme d'une rénovation. Notons que dans le cadre de la typologie du GndVF, la recherche de terrains à bâtir n'est réalisée qu'à partir des terrains nus, ce qui permet d'éviter la confusion entre les modalités de construction.

A partir des données DVF depuis 2008, en triant par grande typologie de biens, l'AUDIAR a observé l'évolution des marchés du neuf et de l'ancien pour les appartements et les maisons. Le marché de l'occasion dans l'aire urbaine de Rennes est deux fois plus volumineux que celui du neuf : plus de 7700 reventes de maisons ou appartements d'occasion alors que le logement neuf (construction neuve hors locatif social) plafonne à 4000 logements par an. D'où l'importance de bien pouvoir distinguer neuf/ancien.



Extrait de la note de l'AUDIAR de décembre 2014 sur le marché de l'occasion http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/observatoires/habitat_occasion2013.pdf

8.3.2. Les intérêts des croisements avec d'autres informations

Sous réserve du respect des Conditions Générales d'utilisation de DVF, et des préconisations de la CNIL, il est possible d'enrichir la base avec d'autres sources.

La typologie des acquéreurs et des vendeurs est particulièrement recherchée (elle figure d'ailleurs dans les bases PERVAL, BIEN, ainsi que dans les exploitations des DIA urbaines ou Safer). Elle permet en effet de mieux tracer l'évolution d'un terrain, depuis son usage antérieur, suivie d'une procédure d'aménagement, puis de construction, avant d'aboutir à son usage final. Les données MAJIC apportent des éléments sur les natures des propriétaires successifs.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est nécessaire de compléter les données de la CNIL avec d'autres sources de DVF avec d'autres bases de données.

Sur le thème de l'habitat...

La distinction neuf/ancien est essentielle pour bien analyser le marché du logement

Le croisement avec d'autres sources de données permet d'aller plus loin

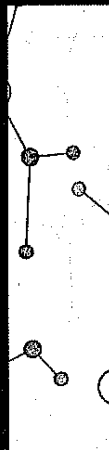
L'origine géographique des acquéreurs est également utilisée afin de mesurer l'attractivité d'un territoire ou l'efficacité d'une politique foncière. Mais seul l'acte de mutation peut renseigner sur cette information.

Afin de **distinguer les biens neufs ou récents des biens anciens**, la base MAJIC est également précieuse car elle permet d'associer au local concerné (grâce à l'identifiant) sa date de construction.

La vocation d'un terrain peut être suivie de deux façons différentes. Dans un premier temps, le zonage du document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) permet de connaître son caractère constructible, et les constructions autorisées. Ce premier élément est souvent fondamental dans le prix. Par la suite, le croisement avec MAJIC, ou la photo-interprétation (éventuellement déjà retranscrite dans un « Mode d'Occupation des Sols ») permettent de savoir si un local a été construit, et d'en connaître ses caractéristiques.

Faciliter le traitement des données

Structurer les données



9.1 Qu'est-ce qu'un Modèle Conceptuel de Données ?

Un Modèle Conceptuel de Données (MCD), a pour objectif d'expliquer l'organisation des données qui seront utilisées ensuite par le système d'information. Il s'agit donc d'une représentation des données, facilement compréhensible, permettant de décrire le système d'information à l'aide d'entités. Le MCD permet de représenter la structure du système d'information, du point de vue des données, et définit également les dépendances ou relations entre ces différentes données.

Le modèle résulte de l'analyse conceptuelle des données, laquelle a pour but de chercher des réponses aux questions que peut-on faire et avec quelles données.

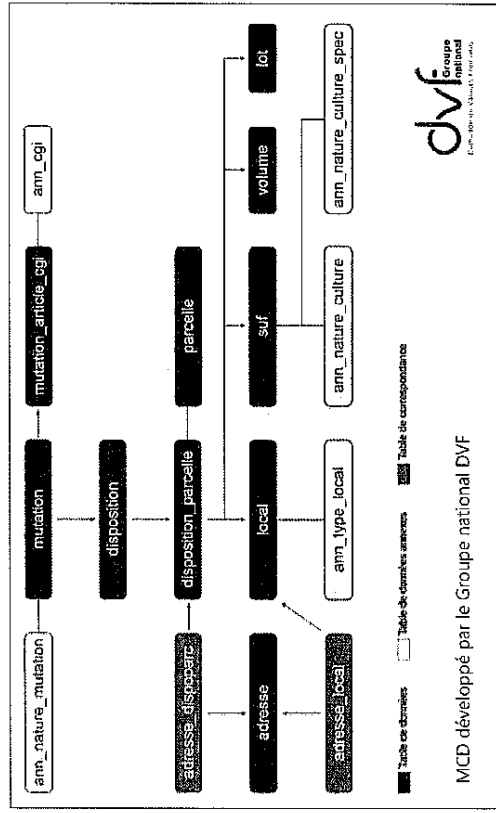
Il a ainsi deux vertus :

- améliorer la compréhension de la base de données en en maîtrisant l'organisation et donc les possibilités d'analyse
- faciliter le traitement des données grâce à la mise en place, sur la base du MCD, de scripts et/ou d'un logiciel

9.2 Le MCD développé par le Groupe national DVF

Dès la mise en place de DVF, les utilisateurs ont cherché à structurer les données au sein d'un modèle pour mieux les comprendre et mieux les exploiter. Les travaux autour de la création d'un modèle s'inscrivent dans un processus qui a débuté en 2011 à l'initiative du Groupe national DVF. Grâce à un travail collaboratif, un Modèle Conceptuel de Données (MCD) pour l'import des données natives de DVF a été produit et partagé collégialement par le groupe. Ce modèle est le résultat d'un partage d'une vision commune.

Le MCD proposé par le Groupe national a pour vocation de devenir le référentiel commun à tous les utilisateurs DVF. Face à la multiplication des modèles de données développés par chaque structure utilisatrice, il semblait opportun de se diriger vers une harmonisation en suggérant l'utilisation d'un modèle commun permettant des usages variés. Le schéma présenté ci-dessous est une synthèse du modèle à jour.

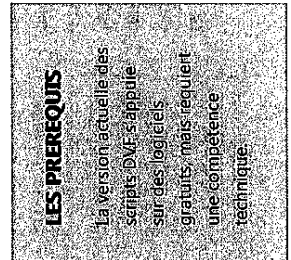
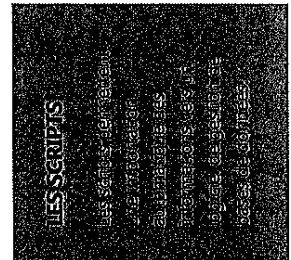
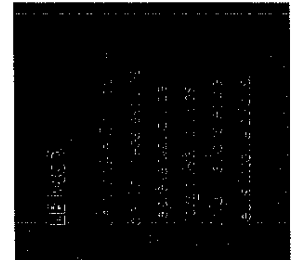


Un référentiel commun

Dès la mise à disposition des données via le service DVF, une réflexion a été lancée sur leur organisation sous la forme d'un Modèle Conceptuel de Données. Cette représentation permet de structurer les données pour permettre la sécurisation de leur usage, la fiabilisation des traitements et le partage de procédures et d'expériences.

Un important travail collectif, réalisé pendant plusieurs années au sein du Groupe national DVF, a permis d'arriver à un modèle de données stable, fiable et partagé. Des scripts ont été élaborés à partir de ce modèle pour permettre l'importation des données DVF en base de données, facilitant ainsi leur utilisation.

Véritable socle commun, ces scripts sont mis à la disposition de tous les utilisateurs qui peuvent les installer, les adapter puis les utiliser selon leur besoins et usages.



MCD développé par le Groupe national DVF

9.3 Du modèle de données aux scripts SQL

Afin de passer des fichiers livrés par la DGFIP au modèle de données, trois scripts SQL pour PostgreSQL ont été réalisés **sous licence libre**. Ces scripts ont été développés dans le cadre du Groupe national DVF par le CEREMA et cofinancés par la DGALN et l'EPF Nord - Pas de Calais. Ils permettent d'importer à la fois les données principales de DVF mais également les données annexes descriptives de champs spécifiques.

Extrait du script SQL « 00_creation_base_vide.sql »

Au final, 12 tables principales et 5 tables annexes sont créées en cohérence avec le modèle de données. Chaque structure doit **adapter à son propre usage les scripts fournis**. Les scripts ne sont pas forcément repris tels quels par tous mais restent un exemple et un modèle qui sert à tous comme une base commune de compréhension.

LIMITE

Les scripts actuels issus du IMCD national restent un outil technique difficile d'accès. Ils peuvent être considérés comme trop complexes par les utilisateurs ne maîtrisant pas les logiciels nécessaires.

9.4 Quels prérequis pour utiliser les scripts ?

9.4.1 Disposer de la dernière version des scripts

La dernière version des scripts SQL peut être téléchargée sur le site du CEREMA Nord Picardie : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/dvf-nouvelle-version-des-scripts-pour-importer-a875.html>

9.4.2 Disposer du logiciel adéquat

Le logiciel préconisé pour l'intégration des données DVF à l'aide des scripts est le système de gestion de bases de données libre PostgreSQL.

9.4.3 Maîtriser les compétences nécessaires

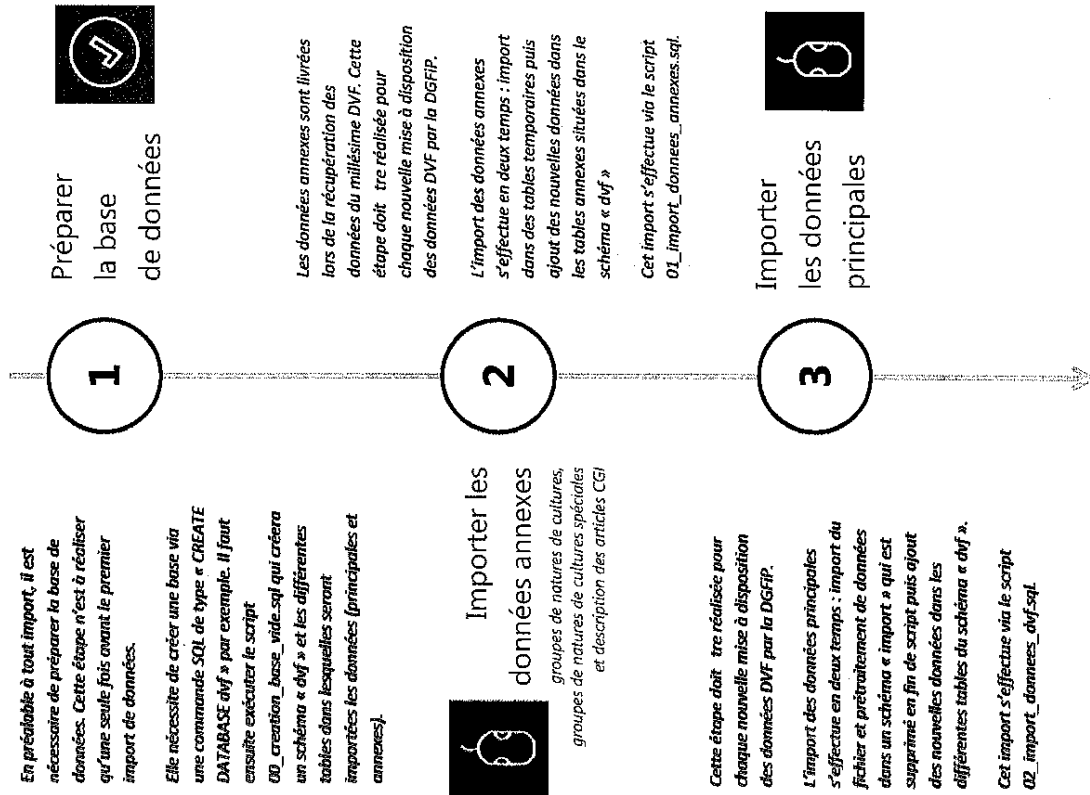
Même si l'intégration des scripts est décrite étape par étape par le CEREMA, cette manipulation nécessite une maîtrise de la gestion de bases de données, des requêtes SQL et de l'utilisation du logiciel PostgreSQL.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les données de valeurs foncières sont disponibles en ligne sur le site de l'INSEE.

9.5 Le processus d'intégration des scripts

9.5.1 Mettre en oeuvre l'import des données en 3 étapes



9.7.3 Vers un logiciel ?

Si aujourd'hui le développement d'un logiciel n'est pas la priorité du Groupe national DVF, le Modèle Conceptuel de Données constitue déjà une première étape vers la création d'un éventuel logiciel.

Aucun éditeur n'utilise le modèle DVF actuellement. Le modèle national et les scripts permettent aux éditeurs de logiciels de bénéficier des travaux de recherches menés par le Groupe national DVF (GnDVF). Ceux-ci sont

un gage de stabilité, de fiabilité et de pérennité pour eux. Ils peuvent ainsi s'appuyer sur l'expertise du GnDVF pour développer des outils.

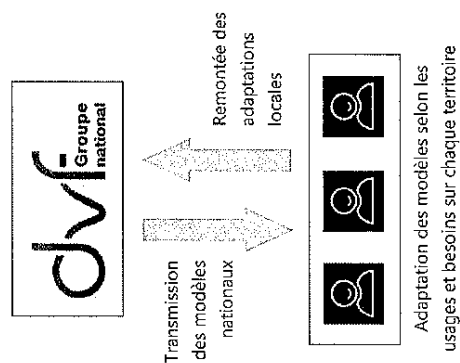
Quelques utilisateurs, comme Qu'elleville? ou l'EPF Bretagne, travaillent actuellement à l'élaboration d'un logiciel. L'objectif est de consulter et de valoriser les données DVF dans un environnement métier sans avoir à redévelopper une application.

LIMITES DE LA CREATION D'UN OUTIL UNIQUE

La difficulté de la création d'un logiciel au niveau national est la diversité des usages et des profils d'utilisateurs. Pour le moment le processus est donc celui de la création de normes, de modèles, de scripts au niveau national, que les utilisateurs s'approprient et adaptent à leur propre usage. Ensuite chaque utilisateur fait remonter au niveau national ses évolutions et adaptations pour que celles-ci ne deviennent pas des exceptions. La prochaine étape de cette organisation sera la mise en place de groupes au niveau régional, qui serviront de relais.

9.7.4 Le rôle du Groupe national

Le Groupe national joue un rôle central de coordination de l'ensemble de ces démarches. Il est important de mutualiser les travaux et les axes de recherche. Chaque piste d'amélioration envisagée par une structure doit pouvoir bénéficier à l'ensemble des utilisateurs de DVF. Le Groupe national DVF veille ainsi à ce que les pistes d'amélioration menées par les utilisateurs soient cohérentes et harmonisées dans le cadre d'une stratégie nationale visant à faciliter toujours plus l'exploitation des données DVF tout en maintenant un référentiel commun. Le Groupe national s'assure ainsi que les travaux ne soient pas découpés mais au contraire mutualisés.

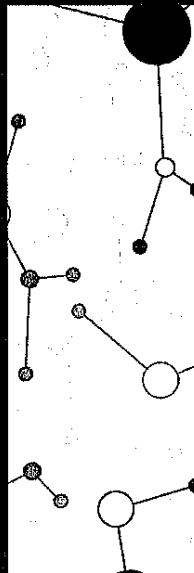


Le MCD peut servir de base à la création d'un logiciel

Le Groupe national coordonne les démarches : mutualiser pour mieux utiliser

Quel bien, à quel prix, à quel endroit ?

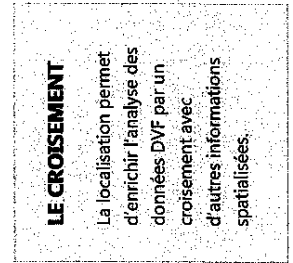
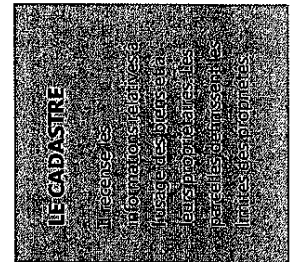
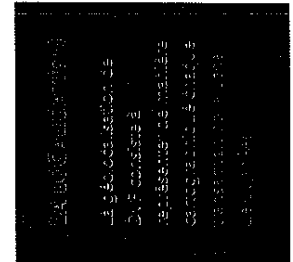
La spatialisation des données DVF



LA FICHE EN BREF

Les données DVF peuvent être intégrées à des Systèmes d'Information Géographique (SIG) afin d'être géolocalisées. Cela permet d'une part de matérialiser à l'adresse ou à la parcelle cadastrale les biens ayant fait l'objet d'une vente, et d'autre part d'illustrer les dynamiques de marchés et les prix à différentes échelles (immeuble, quartier, commune...). La localisation se fait par un croisement des données DVF avec le Plan Cadastral Informatisé (DGFFP), la BD Parcellaire® (IGN) ou des bases de données adresses, notamment la Base Adresse Nationale (<http://adresse.data.gouv.fr/>).

Il y a plusieurs précautions à prendre en matière de spatialisation des données, à la fois des limites techniques et des contraintes juridiques. Cependant la spatialisation ouvre des perspectives très intéressantes en matière d'aide à la décision en apportant des informations complémentaires accessibles par d'autres sources de données qu'il est alors possible de croiser (documents d'urbanisme, projet d'aménagement, réseaux, etc.). Par ailleurs, les outils de cartographie offrent un panel de représentations esthétiques et pédagogiques.



LE CADASTRE

Intégrer les informations relatives au cadastre des biens et à leur propriétaire, les parcelles cadastrales limitées par bornes.

LE CROISEMENT

La localisation permet d'enrichir l'analyse des données DVF par un croisement avec d'autres informations spatialisées.

10.1 Pourquoi géolocaliser les données DVF ?

La spatialisation des données DVF a deux objectifs majeurs : il s'agit à la fois de mieux comprendre et d'apporter des connaissances supplémentaires par le croisement de données et dans le même temps de proposer un mode de représentation facilement appropriable.

En effet, spatialiser les données permet de les analyser avec une pertinence accrue en prenant en compte la localisation géographique des

mutations. La géolocalisation des données DVF ouvre alors des perspectives de croisement avec d'autres données par exemple les documents d'urbanisme ou encore les zonages environnementaux.

D'autre part, cette approche spatiale est intéressante car une représentation cartographique est plus facile à appréhender qu'un tableau de données.

10.2 Comment géolocaliser les données DVF ?

10.2.1 Les méthodes de spatialisation

La spatialisation est une géolocalisation des données DVF et leur intégration dans un SIG pour une approche territorialisée.

La géolocalisation des données DVF peut se faire soit à la parcelle cadastrale soit à l'adresse grâce à différents champs de la base :

Colonne de la base DVF	Libellé	Spatialisation
12	N° voie	
13	B/T/Q	
14	Type de voie	Appariement entre DVF et l'adresse géo-spatialisée
15	Code voie	
16	Voie	
17	Code postal	
18	Commune	
19	Code département	Appariement entre DVF et le plan cadastral
20	Code commune	
21	Préfixe de section	
22	Section	
23	N° plan	

A NOTER

La géolocalisation nécessite un Système d'Information Géographique (SIG). Ces outils informatiques se démocratisent depuis plus de 10 ans, et certains logiciels gratuits satisfont aux besoins les plus courants. Cependant, l'utilisation d'un SIG nécessite des compétences adaptées.

Spatialisation à partir de la parcelle cadastrale

Il s'agit d'associer des parcelles décrites dans DVF avec les parcelles du **Plan Cadastral Informatisé (PCI)** ou de la **BD Parcellaire®**.

Pour rapprocher DVF du cadastre graphique, il convient de créer un identifiant qui puisse être commun entre les bases. Pour cela, il est nécessaire de concaténer le contenu de plusieurs champs de DVF (champs 19 à 23).

Les scripts du Groupe national DVF (voir fiche 9 *Structurer les données*) permettent de croiser les données DVF avec des données cadastrales (Plan Cadastral Informatisé ou BD Parcellaire®).

10.2.2 Les précautions à prendre

a. Améliorer la spatialisation en utilisant plusieurs millésimes du cadastre

La géolocalisation se heurte à l'évolution des identifiants parcellaires (numéros) dans le temps. En effet, des parcelles peuvent être regroupées (remembrement) tandis que d'autres peuvent être découpées : ces deux événements conduisent alors à l'affectation de nouveaux numéros de parcelles. Parfois même, les parcelles de toute ou partie d'une commune peuvent intégralement être renumérotées.

La mise à jour du plan cadastral ne concorde pas toujours avec l'enregistrement de ces nouveaux numéros de parcelle. Pour pallier ces difficultés, il convient de cartographier DVF en l'associant à plusieurs millésimes de cadastre graphique, et/ou à différentes sources (Plan Cadastral

Informatisé de la DGFiP ou BD Parcellaire® de l'IGN). En procédant par une recherche sur plusieurs millésimes, il est possible d'obtenir des résultats dépassant 99 %.

Il subsistera inévitablement des mutations qui n'ont pas pu être retrouvées sur le plan. L'édition d'un tableau spécifique permet d'en garder la trace. D'autre part, certaines mutations multi-parcellaires pourraient n'être représentées que partiellement, ce qui peut représenter un piège visuel pour l'utilisateur. Pour celles-ci, il est conseillé de créer un champ dans le fichier SIG pour indiquer la bonne complétude de la représentation de la mutation.

TEMOIGNAGE DE BORDEAUX METROPOLE

« L'absence de données DVF pour les parcelles cadastrales de Bordeaux Métropole a été résolue en associant plusieurs millésimes de cadastre graphique à la géolocalisation des données DVF. Cette méthode a permis d'obtenir des résultats dépassant 99 % de précision. »

Exemple de géolocalisation des données DVF réalisée par la Safer Rhône-Alpes pour le compte de l'Observatoire Foncier Partenaire de l'Isère

Année	Parcelles spatialisées	Parcelles non spatialisées	Total
2006	30828 (98,24 %)	553 (1,76 %)	31381
2007	31003 (98,65 %)	423 (1,35 %)	31426
2008	27299 (99,27 %)	201 (0,73 %)	27500
2009	24138 (98,75 %)	306 (1,25 %)	24444
2010	28521 (99,16 %)	243 (0,84 %)	28764
2011	21135 (99,69 %)	65 (0,31 %)	21200
2012	24428 (99,73 %)	67 (0,27 %)	24495
2013	23565 (99,43 %)	136 (0,57 %)	23701
Total	210917	1994	212911

La méthode de spatialisation consiste à rechercher la correspondance géographique d'une parcelle objet d'une vente dans le millésime du cadastre de l'année de la vente, si la parcelle n'est pas retrouvée on cherche dans les millésimes antérieurs. Le tableau présente le nombre de parcelles et le pourcentage de spatialisation pour les mutations DVF en Isère.

Quelques précautions à suivre

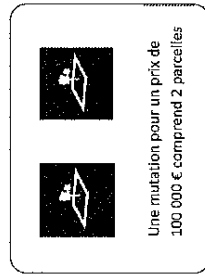
Plus de 99 % des parcelles spatialisées en historisant le cadastre

b. Contraintes juridiques

L'utilisation de DVF dans un SIG nécessite d'effectuer une demande simplifiée via la déclaration de conformité à l'autorisation unique n° AU-001 (voir fiche 3 *Cadre juridique*).

c. Mutations comportant plusieurs parcelles

Une des limites de la géolocalisation est constatée lorsqu'un prix est affecté à plusieurs parcelles disjointes. DVF ne fournit pas une ventilation du prix par élément constitutif de la mutation. En conséquence, il convient d'être très attentif à l'interprétation du prix.



Comment représenter le prix de 100 000 € ?

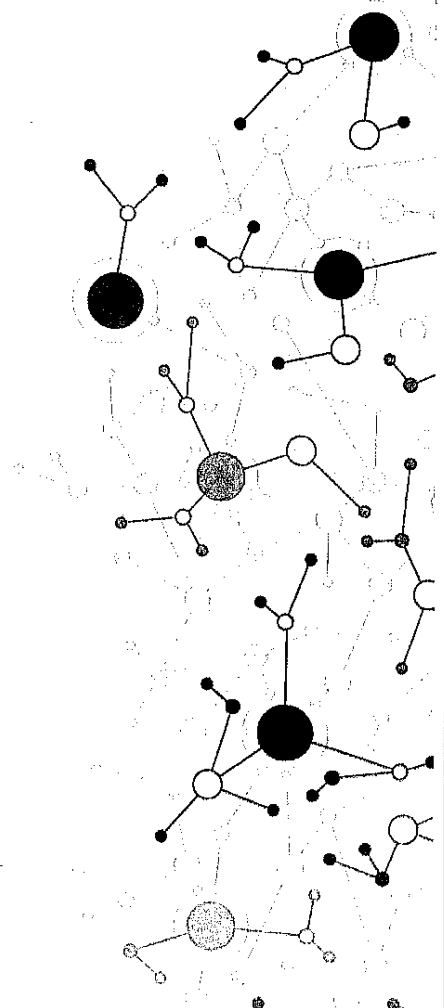
Une solution pour les parcelles non vectorisées

d. Parcelles n'ayant pas été vectorisées

Certaines communes ne disposent pas encore d'un cadastre numérisé. Aussi, il n'existe pas de polygones représentant leurs parcelles. Ces dernières ne sont alors représentées que par un ponctuel situé au centre de la parcelle, appelé localisant parcellaire.

Il est toutefois possible de représenter les transactions en créant automatiquement, au moyen d'un outil SIG, un objet au niveau de chaque localisant concerné par une mutation. Cet objet graphique peut être un cercle ou un carré de taille fixe, ou de taille proportionnelle à la superficie de la parcelle.

Un exemple de spatialisation des données DVF



10.3 Enrichissement de DVF par le croisement de données spatiales

La géolocalisation de DVF permet des croisements avec une multitude de données spatiales. Ainsi, il est possible de caractériser chaque vente au regard des enjeux et des contraintes qui la caractérisent.

Sans prétendre être exhaustif, on peut citer par exemple :

- les documents d'urbanisme (les scripts du Groupe national DVF, voir fiche 9 Structurer les données, prévoient ce croisement)
- les périmètres de projets (ZAC, voisinage de nouvelles gares...)
- les zonages environnementaux (Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides...)
- les périmètres de protection (captage, inondation, risques naturels...)
- les inventaires agricoles (registre parcellaire graphique, casier viticole, agriculture biologique...)
- etc.



LE SAVIEZ-VOUS ?

LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX (Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides...) sont des périmètres de protection (captage, inondation, risques naturels...)

Plusieurs échelles possibles

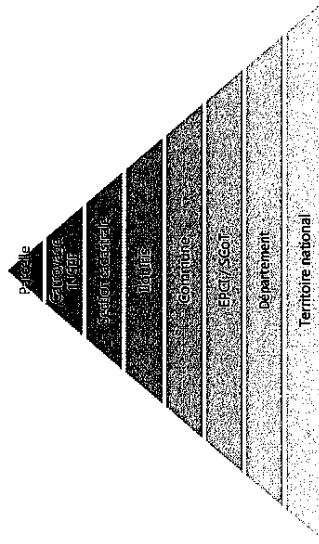
Enrichir DVF grâce à de multiples données spatiales

Un exemple de carroyage

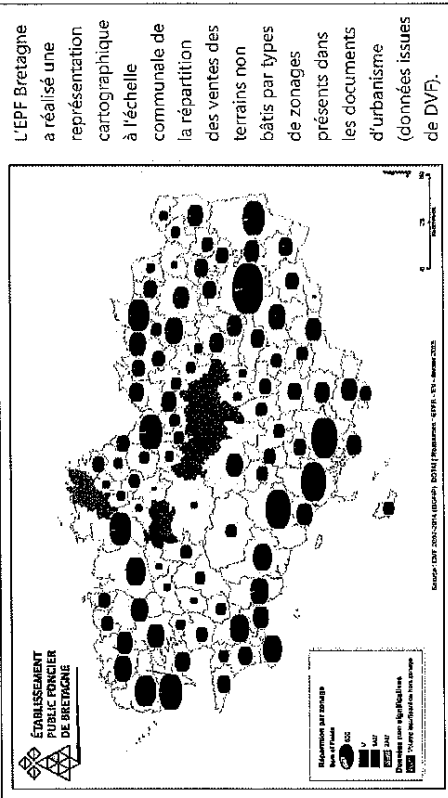
Données DVF croisées avec les zonages

10.4 L'agrégation des données

De multiples échelles d'agrégation spatiale sont possibles, elles facilitent la lecture et l'interprétation des données DVF à différentes échelles de territoire, de la parcelle au territoire national.



Il peut être intéressant de représenter spatialement des données DVF via un carroyage. Ce concept de pixelisation a du sens sur les grands territoires. Le carroyage fait fi des limites administratives et permet également d'éviter le problème du secret statistique. L'un des carroyages les plus utilisés est celui mis en ligne par l'INSEE, lui permettant de représenter spatialement les données sociodémographiques.



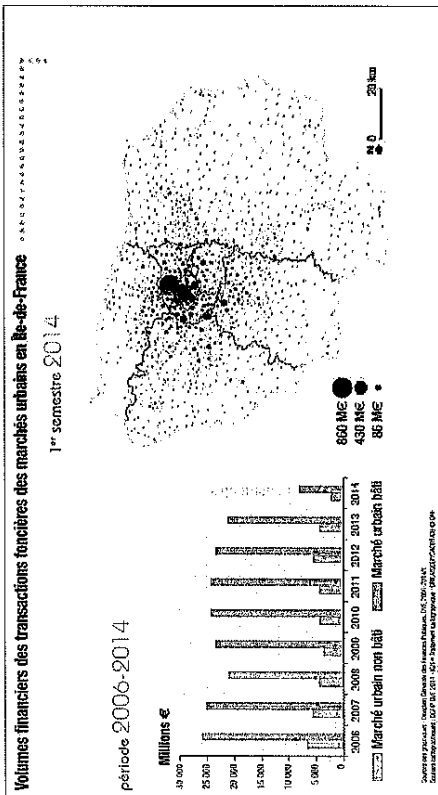
L'EPF Bretagne a réalisé une représentation cartographique à l'échelle communale de la répartition des ventes des terrains non bâtis par types de zonages présents dans les documents d'urbanisme (données issues de DVF).



L'ADEUPa a utilisé les données DVF pour cette expérimentation sur les projets urbains à Brest en 2014. L'agglomération a été découpée en carreaux de 4 hectares (200m x 200m) et les marchés de chaque carreau ont été qualifiés via le SIG. L'analyse multicritère (Analyse des correspondances multiples) a été réalisée à partir d'une série d'indicateurs qui apporte de l'information sur différents domaines : géographie, marché de l'occasion, occupation des logements, démographie, économie et description du bâti. DVF était le critère de valorisation de l'immobilier. Des typologies d'intervention ont ainsi été créées pour le renouvellement urbain avec des secteurs prioritaires et une stratégie foncière.

10.5 Cas concrets

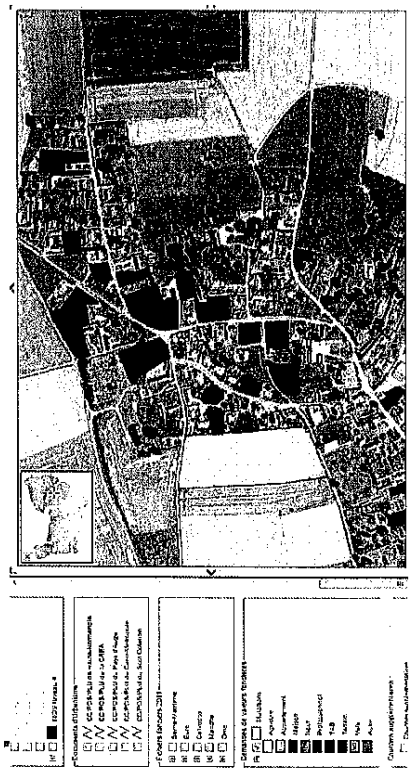
10.5.1 Représentation des volumes de transaction (nombre, surface, valeur)



Extrait de la Note de conjoncture n°6 de janvier 2015 de l'ORF Ile-de-France sur les marchés fonciers franciliens. L'Observatoire Régional du Foncier Ile-de-France a utilisé les données DVF géolocalisées à la commune pour pouvoir représenter sous forme cartographique les volumes des transactions foncières des marchés urbains sur la région.

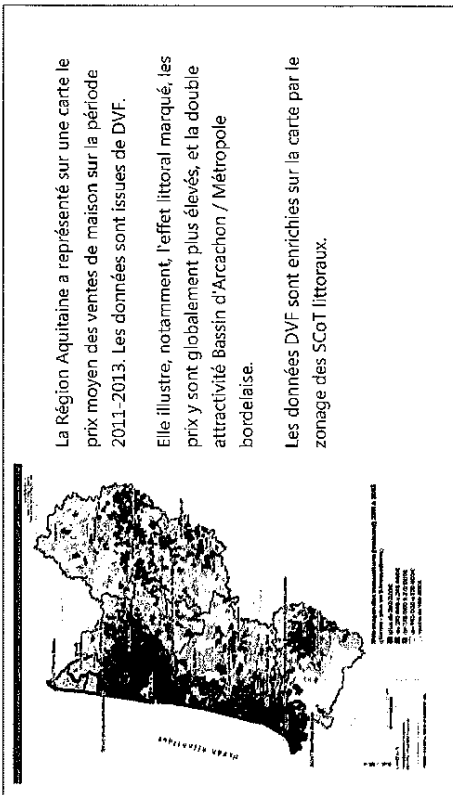
10.5.2 Représentation de la typologie des biens

L'EPF Normandie a réalisé cette géolocalisation qui permet de distinguer les mutations selon leur type (agricole, maison, appartement, terrain à bâtir, etc.). Voir la fiche 8 *Typologie des biens*



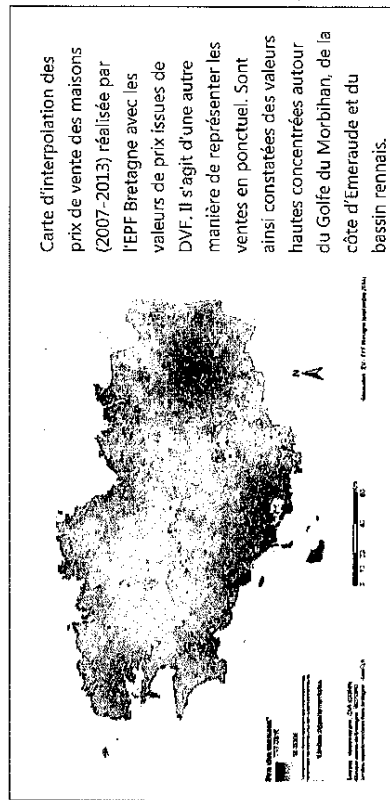
10.5.3 Illustration des prix à l'échelle régionale

a. Moyennes de prix : exemple de la Région Aquitaine



b. Interpolation : exemple de l'EPF Bretagne

L'interpolation spatiale permet, à l'aide de fonctions mathématiques, d'estimer des valeurs en tous points ou nœuds d'une grille régulière superposée à un domaine d'étude sur la base de mesures ponctuelles et dispersées. Cette cartographie spatialisée à échelle fine sur une

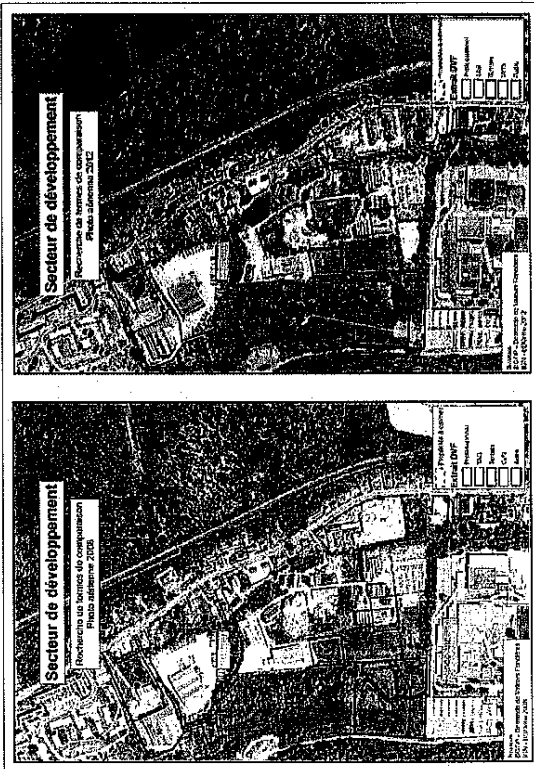


Carte mettant en relief les écarts de prix selon les zones

Une solution alternative à l'agrégation

10.5.4 Illustration des prix à l'échelle parcellaire

a. Géolocalisation des termes de comparaison



L'EPF Normand a géolocalisé les transactions d'un quartier en renouvellement, issues de DVF, afin de représenter les termes de comparaison.

Parcelles localisées en tant que termes de comparaison

DVF fournit des données sur le marché

10.5.5 Portails de consultation

a. Création d'observatoire thématique incluant DVF : exemple de l'AURG

La spatialisation des données DVF permet également de croiser les données DVF avec d'autres données exogènes. Face à la nécessité de disposer d'un inventaire exhaustif et géolocalisé du parc et de détecter d'éventuelles situations de fragilité, l'AURG développe un observatoire visant à décrire, à l'échelle du bâtiment, les principales caractéristiques des copropriétés.

Cette démarche s'appuie sur un large croisement de bases de données relatives à la structure et l'occupation du parc, les caractéristiques de marché via DVF et les différentes interventions menées dans le cadre des dispositifs publics (OPAH, Campagne Mur/Mur, etc.).

Les informations agrégées seront consultables sur une application web sécurisée développée par l'AURG. Elle permet d'afficher et de spatialiser les copropriétés, de consulter leurs caractéristiques à l'aide de datavisualisations et d'effectuer des recherches multicritères.

b. Portail géographique foncier : exemple de Vigifoncier par les Safer

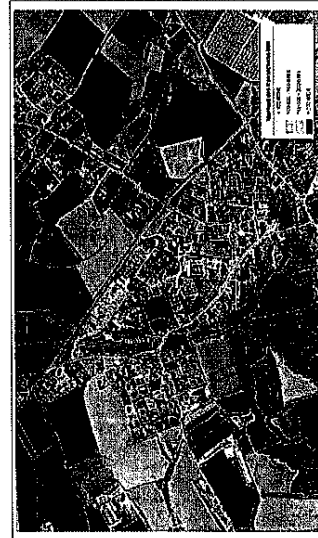
Les Safer ont développé à l'échelle de la France un portail géographique (Vigifoncier) dont l'accès est strictement limité aux collectivités et aux structures assurant des missions d'intérêt général.

Ce SIG en ligne compile différentes données spatiales et alerte les collectivités qui le souhaitent sur les projets de ventes notifiés à la Safer (DIA agricoles ou naturelles). Cet outil permet l'intégration des données DVF et répond aux besoins de compréhension des marchés et de référentiel de prix, soit par typologie de bien (bâti ou non, agricole/forestier...), soit par typologie d'espace (zones environnementales, secteurs projets...).

L'intégration de DVF est encore expérimentale à ce jour, pour le compte de l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère.

DVF intégré à un SIG en ligne

b. Géolocalisation des mutations dans le cadre d'une étude d'observation



Etude menée avec DVF par la Communauté d'agglomération Lannion-Trégor sur les maisons vendues entre 2007 et 2013.

LIMITE

Si une même parcelle a fait l'objet, au cours du temps, de plusieurs transactions, la cartographie ne permet par défaut que d'en visualiser une seule : celle qui se trouve « au-dessus » des autres. Une vigilance est nécessaire à ce sujet. Cette contrainte technique peut être contournée dans le SIG par un réglage de l'apparence des transactions (affichage des contours uniquement, diminution de l'opacité...).

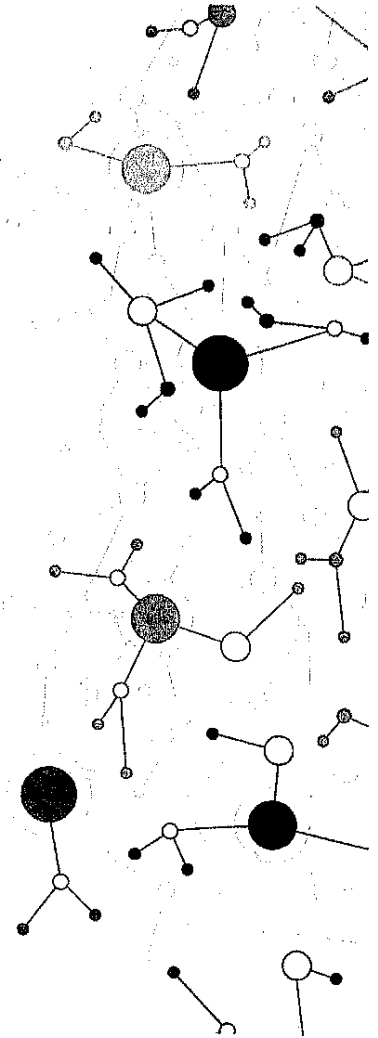
c. Outil de recherche de transactions : exemple de l'EPF Ile-de-France

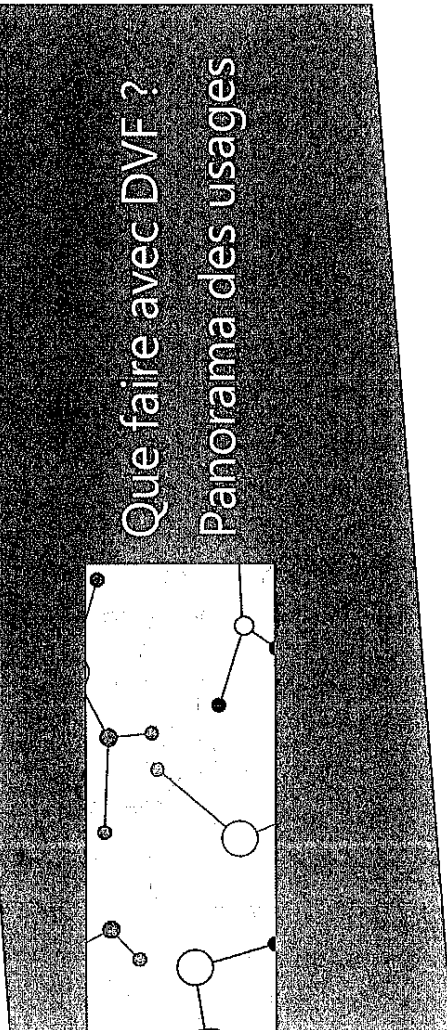
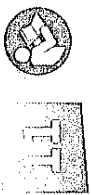
L'EPF Ile-de-France a délégué au bureau d'études Quelleville, dans le cadre d'un marché de recherche, la réalisation d'une application web, accessible aux collaborateurs par login et mot de passe. Ce prototype exploite les données DVF, localisées via la BD Parcelaire® de l'IGN et enrichies par le croisement avec les données fiscales afin de caractériser les biens échangés. L'utilisateur fait appel à DVF sans aucune forme de connaissance sur le modèle de données ou les requêtes SQL. Avec les outils de l'application, il recherche et analyse les transactions dans le détail (marché, sous-marché, taille, information sur les types de vendeur et d'acheteur, sur les conditions de la vente, les montants...).



Écran de recherche de transactions récentes portant sur des maisons avec grand terrain

**Un prototype
d'application
web pour
exploiter
DVF**





Partager des données et des analyses

11.1 Un référentiel commun

DVF est un service qui permet de se doter d'un référentiel commun au niveau national. Il offre ainsi la possibilité de comparaison entre les territoires. Cela suppose un accord préalable sur la terminologie et une harmonisation des traitements effectués sur les données brutes fournies par la DGFIP. DVF offre des potentialités d'usages vastes. La donnée peut être utilisée de manière statique ou dynamique : avec d'autres acteurs, d'autres bases de données. DVF seule n'est souvent pas suffisante. Il offre un socle mais il est nécessaire de recouper les données avec d'autres bases. DVF est un outil d'alerte en matière d'évolution conjoncturelle des marchés. C'est une brique qui doit être complétée par d'autres. Au-delà de son exhaustivité, de sa gratuité et de son actualisation qui en feront une donnée de

référence, l'intérêt de DVF est sa complémentarité : d'une part une complémentarité intrinsèque entre l'approche urbaine et rurale au sein même de la base DVF, et d'autre part une complémentarité technique avec d'autres bases de données.

A NOTER

La confrontation au terrain est essentielle. Le risque est grand en manipulant des bases de données, aussi fiables soient-elles, d'une interprétation erronée.

11.2 Des usages variés

Les opportunités d'usage des données DVF sont très larges. L'exploitation de la base de données peut permettre des analyses dans des domaines très variés, notamment grâce au croisement avec d'autres informations. Sont présentés ici les travaux des utilisateurs actuels de DVF, afin d'offrir un panorama des usages possibles de DVF. Cette base de données est relativement jeune et son appropriation par les utilisateurs est croissante. Ainsi, le champ des usages a vocation à s'étendre au fil des années.

Il s'agit là d'un état des lieux actuel non restrictif vis-à-vis de potentiels autres usages non encore exploités.

Un panel d'usages offerts par les données DVF

LA FICHE EN BREF
Les données DVF constituent un socle d'informations qui permet des exploitations diverses. Base de données assez récente, DVF a déjà donné lieu à de nombreux usages dans les domaines de l'observation et de l'évaluation foncière et immobilière, ainsi que pour l'élaboration de stratégies territoriales. Au fur et à mesure de l'élargissement du cercle des utilisateurs des données DVF, de nouvelles utilisations inédites apparaissent. Le croisement avec d'autres données ouvre notamment un champ de possibilités inépuisable.

L'exploitation des données DVF est contrainte par certaines limites de la base qui ont été identifiées par les utilisateurs. L'objectif est de réduire l'impact de ces limites à l'avenir en trouvant un moyen de les contourner et en améliorant la base DVF.

UN REFERENTIEL

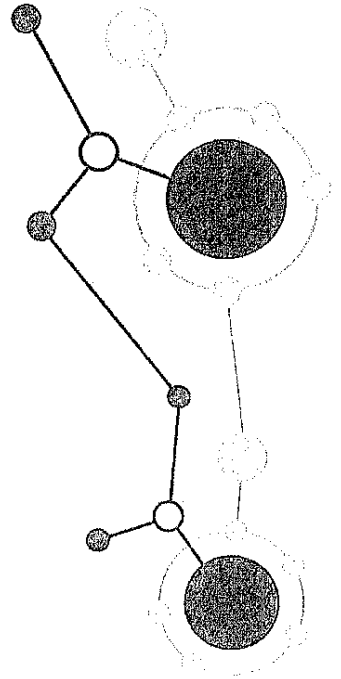
DVF a vocation à devenir le référentiel en matière d'information et d'immobilier pour une comparaison des territoires en France.

DES USAGES

DVF est à l'origine une base fiscale qui est utilisée pour différentes exploitations dans les domaines fonciers et immobiliers.

DES EXEMPLES

Les utilisateurs de DVF expérimentent, depuis 2011, divers usages de la base de données. Leurs travaux peuvent servir de références.



11.1.3 DVF pour l'observation

Des exemples de travaux d'observation réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 12 DVF pour l'observation permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Portraits de territoires, études foncières et immobilières sur les volumes et les prix	Commune, EPCI, SCOT	<ul style="list-style-type: none"> L'ADACL (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales) des Landes produit des portraits de territoires pour les EPCI ou les SCOT dont une des composantes concerne les marchés fonciers et immobiliers La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor, composée de 38 communes, travaille à l'élaboration de fiches synthèses sur les prix immobiliers sur chaque commune Bordeaux Métropole cherche à connaître les marchés sur l'agglomération en termes de volumes et de flux de transactions
	Quartier	<ul style="list-style-type: none"> La Communauté d'agglomération du Grand Avignon a élaboré un atlas cartographique depuis 2006 avec une répartition des ventes et un prix au m² Dans le cadre de l'opération Grand Centre-Ville, l'EPF PACA a réalisé, sur la base des données DVF, une étude 2009-2013 sur 4 arrondissements (13001, 13003, 13005, 13006) soit 16 quartiers de Marseille Marseille Provence Méditerranée et l'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) utilisent DVF dans le cadre de référentiels fonciers
Qualification des mécanismes d'étalement urbain	Région	<ul style="list-style-type: none"> Un groupe de travail local réunissant la Région Aquitaine, le Conseil départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole a travaillé sur une présentation, dans le cadre d'une journée thématique, visant à éclairer le phénomène d'étalement urbain par la connaissance des marchés fonciers
	Département	<ul style="list-style-type: none"> L'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées) est membre de l'Observatoire 64 (www.observatoire-64.org), un observatoire pararnéanal sur les Pyrénées-Atlantiques Le Conseil départemental de la Dordogne dispose d'un Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)
Observatoires	Région	<ul style="list-style-type: none"> L'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault (ODDH) coproduit avec l'Observatoire foncier, à partir du fichier DVF, une analyse du marché immobilier des logements anciens au niveau des EPCI L'observatoire des espaces NAU (Naturels Agricoles, Forestiers et Urbains) assure le suivi de l'utilisation des sols en Aquitaine DVF est utilisée par l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) d'Île-de-France, notamment pour la rédaction régulière de notes de conjoncture L'EPF Normandie utilise les données DVF pour alimenter les travaux des observatoires fonciers locaux, notamment en permettant aux élus de prendre connaissance des tendances des territoires limitrophes
	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) a mis en place un dispositif de veille et de suivi des copropriétés Dans le cadre de son Observatoire de l'habitat, l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa) a travaillé sur les copropriétés en croisant DVF avec d'autres sources de données
Croisement avec les données INSEE	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la région de Saint-Omer a croisé des données sur les logements et le solide migratoire
	Département	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, le Conseil départemental de la Dordogne considère que le type de bien vendu obtenu grâce à DVF est un indicateur par rapport aux besoins de la population Le Département de l'Ain a mis en rapport le taux de variation annuel de la population et des données sur les prix des ventes

11.1.4 DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

Des exemples de travaux d'élaboration de stratégies territoriales réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 13 DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Elaboration de dynamiques territoriales	Région	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'EPF Nord - Pas de Calais, DVF a permis d'ajouter une approche financière du gisement de renouvellement urbain estimé à 6 000 ha mobilisable en Nord-Pas-de-Calais et ce pour contextualiser son intervention inscrite dans son programme pluriannuel d'intervention
	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> Bordeaux Métropole a un usage de DVF qui se fait par l'entrée territoire, au service d'une vision systémique des territoires. Au-delà de l'observatoire, il s'agit de savoir comment les données foncières peuvent renseigner sur les activités sur le territoire et sur le positionnement des acteurs L'ADEUPa (Agence d'urbanisme du pays de Brest) a utilisé les données DVF pour une expérimentation sur les projets urbains à Brest
Suivi des documents d'urbanisme	Commune, EPCI (PLU, PLH)	<ul style="list-style-type: none"> L'EPF Bretagne a réalisé un croisement entre les ventes de terrains non bâtis issues de DVF et les zonages dans chaque EPCI La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a mis en place un Observatoire du PLH, qui est alimenté en partie par les données DVF. Le travail de croisement des données DVF avec le zonage PLU est également utile Bordeaux Métropole utilise DVF pour mesurer ses outils de planification, principalement le PLU intercommunal
	Département	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil départemental du Finistère collecte 75 millions d'euros par an de droits de mutation. L'Agence d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPa) réalise une simulation à partir de DVF puis croise avec le contexte économique pour effectuer une simulation prospective Le Conseil départemental de la Dordogne est très intéressé par la base de données DVF afin d'anticiper les variations des droits de mutation
Evaluation des droits de mutation	National	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'Etat, à travers le CEREMA, DVF permet d'orienter la politique sociale là où le marché est le plus tendu et de positionner au mieux les aides
	Département	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil départemental de la Dordogne est très intéressé par la base de données DVF afin d'anticiper les variations des droits de mutation

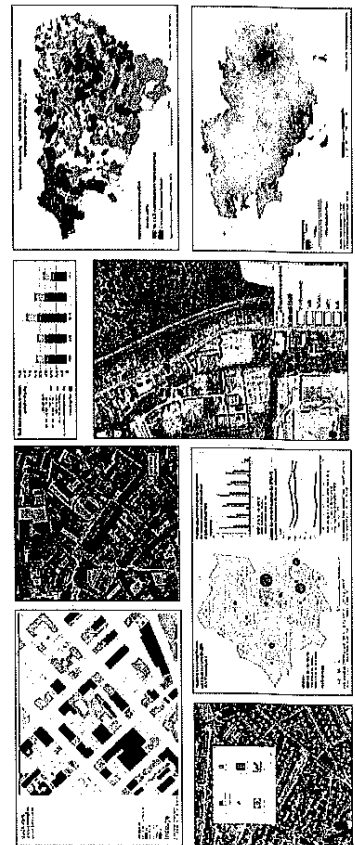
A NOTER

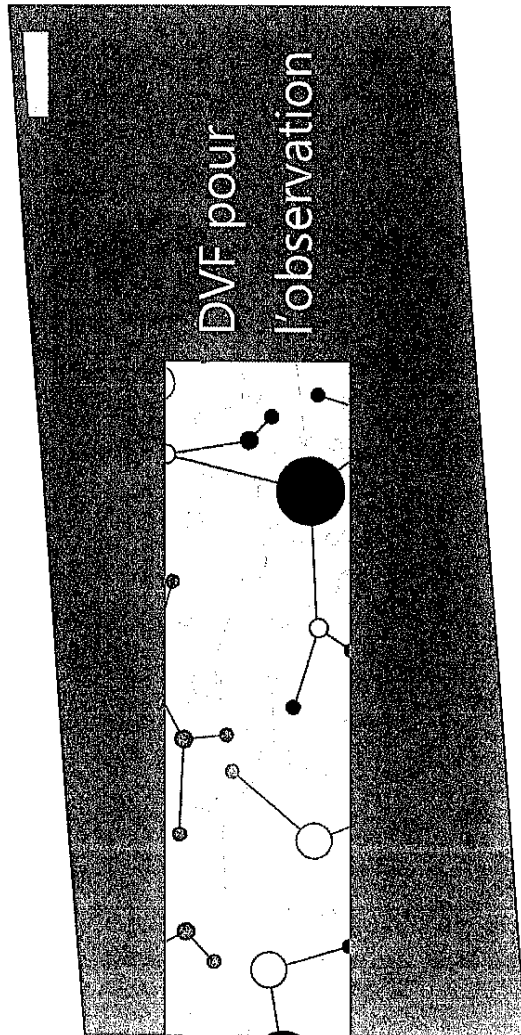
En termes de restitution et de diffusion des travaux, deux options coexistent : des rapports statiques, comme des notes publiées à échéance régulière par exemple, et des supports dynamiques tels que des portails ou plateformes web, qui permettent une navigation interactive. Les représentations cartographiques ou sous forme de graphes sont les plus courantes.

11.5 DVF pour l'évaluation

Des exemples de travaux d'évaluation réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 14 DVF pour l'évaluation immobilière permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Recherche de termes de comparaison pour réaliser une acquisition	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> Vannes aggro réalise ses acquisitions foncières ainsi que celles des communes membres L'EPF Normand, grâce à DVF, a été en mesure de répondre à une demande urgente de la Direction de l'Action Foncière pour fournir des termes de comparaison relatifs à la vente de lots de garage dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire des indemnités Les Safer, dont le droit de préemption peut être exercé avec contre-offre d'achat, peuvent jouer un rôle de régulateur de l'usage et/ou du prix du foncier en milieu rural et périurbain Lois d'une requalification urbaine sur Cherbourg, il y avait un débat entre le bureau d'étude et la ville. L'EPF Normand a analysé les logements individuels, les ventes en lots de copropriétés L'EPFL du Pays Basque utilise DVF essentiellement dans le cadre d'opérations décidées en amont par les élus sur la reynamisation d'un quartier, comme pour le secteur gare à Bayonne L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) a utilisé DVF pour comparer l'évolution des marchés et l'attractivité du secteur de la gare L'EPF Bretagne, par exemple, achète l'existant et ensuite la commune ou l'EPCI achète le terrain après déconstruction. Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), le Conseil départemental de la Dordogne constate que la dévitalisation des centres bourgs est bien réelle. Cela induit un véritable choix politique : construire des lotissements ou requalifier les centres bourgs ?
Recherche de termes de comparaison dans le cadre d'expropriations	Commune, EPCI	
Recherche de termes de comparaison pour réguler les prix	Région	
Aide à la décision pour le renouvellement urbain de quartiers	Quartier	
Revitalisation de centres-bourgs de petites communes	Commune, EPCI	





Les points forts de la base de données DVF

12.1 Les atouts de DVF pour l'observation

Plusieurs points forts de la base de données DVF, utilisée à des fins d'observation foncière et immobilière, sont à souligner :

- L'exhaustivité de la base
- La fiabilité des données concernant les biens bâtis
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données
- La possibilité de géolocaliser les mutations grâce aux références cadastrales
- L'opportunité de réaliser une typologie des biens pour l'immobilier bâti
- La gratuité de la donnée

A NOTER

Les données DVF permettent d'observer à la fois les espaces urbains et les espaces ruraux. Cela permet une vision complète des territoires.

12.2 Les usages de DVF en matière d'observation

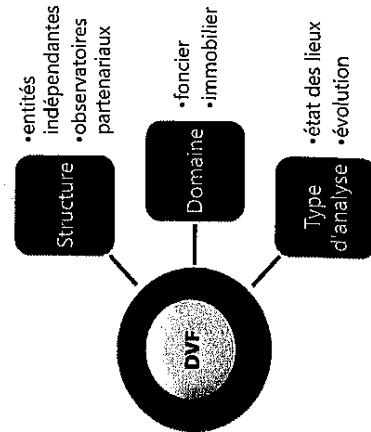
12.2.1 Les pratiques partagées

DVF est utilisée par de nombreux acteurs pour réaliser des études d'observation en matière d'immobilier ou de foncier. Des analyses sont produites par des structures **pour leur propre compte**. D'autres entités se sont associées au sein d'**observatoires partenariaux** pour mutualiser leurs efforts d'analyse sur un territoire. Ils rassemblent différentes structures autour d'objectifs d'analyses et d'études partagés.

L'observation permise par DVF concerne deux domaines majeurs :

- **Le foncier**, sur des territoires urbains ou ruraux
- **L'immobilier**, et en particulier le logement

Les analyses réalisées grâce à DVF peuvent être statiques ou dynamiques : elles peuvent dresser un **état des lieux à un instant T** ou rendre compte d'une **évolution**.



DVF est une ressource qui offre de multiples champs de travail

Les données DVF peuvent être utilisées à des fins d'observation des marchés immobiliers et fonciers. Elles permettent de faire apparaître des tendances globales sur un territoire. La plupart des études concerne des analyses de volumes et de prix des mutations. Certaines structures ont utilisé les données DVF dans le cadre d'observatoires, sur le logement ou encore sur les copropriétés.

DVF a de nombreux atouts en matière d'observation, notamment sa fiabilité et son exhaustivité. Il y a néanmoins certaines limites et précautions d'usages à prendre en compte.

Plusieurs études de cas présentées ici permettent de visualiser l'éventail des potentialités d'usages de DVF en matière d'observation. Pour certains usages, les données DVF doivent être croisées avec d'autres informations afin de produire des analyses pertinentes.

LA CARTOGRAPHIE
Les données DVF sont facilement exploitables et réalisent des analyses spatiales à l'échelle de...

LE LOGEMENT
Les marchés immobiliers les plus faciles à observer sont ceux des appartements et des maisons.

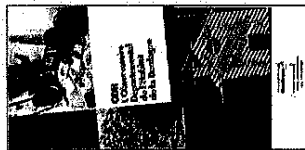
LA SYNERGIE
Des observatoires existent sur de nombreux territoires. Ils rassemblent souvent plusieurs structures qui travaillent ensemble.

FOCUS - quelques observatoires ayant mobilisé DVF



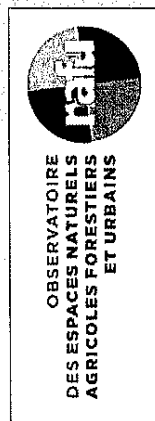
L'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées) est membre de l'Observatoire 64 (www.observatoire-64.org), un observatoire partenarial sur les Pyrénées-Atlantiques, qui travaille sur de nombreux thématiques, notamment l'immobilier. Les données DVF sont ainsi utilisées pour de l'observation, en faveur d'une meilleure connaissance du territoire.

Le Conseil départemental de la Dordogne dispose d'un Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) qui produit une publication avec des indicateurs sur l'habitat, l'évolution des transactions immobilières, la répartition des mutations (ventes, échanges, VEFA) ainsi que l'évolution dans le temps. La répartition des mutations (appartement, maison, bâti/non bâti) intéresse les communes et les EPCI. Parmi les informations données aux acteurs, une différenciation est effectuée entre les prix moyens de la communauté de communes puis entre les communes majeures et les autres communes. Cela permet par exemple de mesurer les répercussions de l'augmentation du prix du foncier sur une commune centrale avec la dévitalisation du centre et le développement des autres communes.



DVF est un outil pour entrer en dialogue avec les partenaires dans un espace de neutralité. Ainsi, DVF est utilisée au sein de l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) d'Ile-de-France pour étudier comment les prix évoluent au fil des transactions. Cela permet d'analyser les jeux d'acteurs, et de faire une véritable évaluation des politiques publiques. L'idée, à travers l'ORF, est de faire travailler divers organismes en réseau. Des cartographies à l'échelle de la commune sont produites, ainsi que des données à des échelles compatibles avec le respect du secret statistique.

L'observatoire des espaces NAFU (Naturels Agricoles, Forestiers et Urbains) assure le suivi de l'utilisation des sols en Aquitaine et s'intéresse à la consommation de l'espace régional, plus particulièrement aux mutations entre les différents usages. Cette initiative régionale (Etat / Région) lancée en 2012 répond à une volonté de constituer un outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre de politiques visant une occupation équilibrée du territoire. Dans le cadre de l'observatoire NAFU, un travail fin sur les données DVF est engagé, avec un croisement des données MAJIC, PLU numérisé, occupation du sol, etc.



Surtout des études sur les prix et le nombre de mutations

12.2.2 Des exemples concrets

La plupart des études réalisées sur la base des données DVF porte sur les volumes de mutations et les prix. Des portraits de territoires sont ainsi dressés.

Les périmètres des études varient, de la région au quartier en passant par les nombreuses

études à l'échelle communale ou intercommunale.

Les observations réalisées à partir de données DVF visent souvent à appréhender les tendances des marchés sur le territoire étudié.

Evolution du nombre de mutations

Le graphique illustre l'évolution du nombre de mutations (ventes, échanges, VEFA) sur une période de six ans (2008-2013). Les données sont présentées sous forme de courbes et de barres empilées, permettant de visualiser les variations annuelles et les tendances globales.

La Communauté d'agglomération Lannion-Irégor, composée de 38 communes, travaille à l'élaboration de fiches synthétiques sur les prix immobiliers sur chaque commune grâce aux données DVF. L'objectif visé par la fourniture de ces études aux communes est à la fois de les sensibiliser aux prix et de leur permettre d'adapter leurs stratégies d'urbanisme à la réalité. Une étude test (dont un extrait est présenté ci-contre) a été réalisée sur le centre-ville de Lannion.

Dans le cadre de l'opération Grand Centre-Ville, l'EPF PACA a réalisé, en mai 2014, grâce aux données DVF, une étude sur 4 arrondissements (13001, 13003, 13005, 13006) soit 16 quartiers de Marseille. Il s'agissait de comparer les prix/m² par quartier et de constater les évolutions sur 5 ans (2009-2013).

Evolution des prix/m²

Le graphique à barres empilées illustre l'évolution des prix au mètre carré pour 16 quartiers différents de Marseille entre 2009 et 2013. Les données sont présentées sous forme de barres empilées, permettant de visualiser les variations annuelles et les tendances globales.

12.2.3 Les indicateurs les mieux adaptés

Prix par bien ou prix au m² ?

- L'ensemble des marchés peut être observé en utilisant le prix unitaire.
- Il faut noter néanmoins un grand intérêt à produire d'autres indicateurs spécifiques :
 - > terrains à vocation naturelle, agricole ou de loisir : €/ha
 - > terrains à bâtir (maison individuelle) : €
 - > €/m² de surface plancher constructible, sinon €/m² de terrain
 - > maisons ou appartements : €/pièce ou €/m² de surface habitable
 - > espaces de bureaux ou bâtiment d'activités : €/m² de surface aménageable

Nombre de ventes

- Le volume de transactions est exprimé en valeur, grâce au décompte du nombre de mutations présentées dans DVF.

Moyenne ou médiane ?

- Pour agréger les données et en extraire des statistiques, deux méthodes sont couramment utilisées : la moyenne et la médiane. La deuxième, plus complexe à mettre en œuvre, est plus réaliste lorsque le marché étudié est hétérogène.

Surface

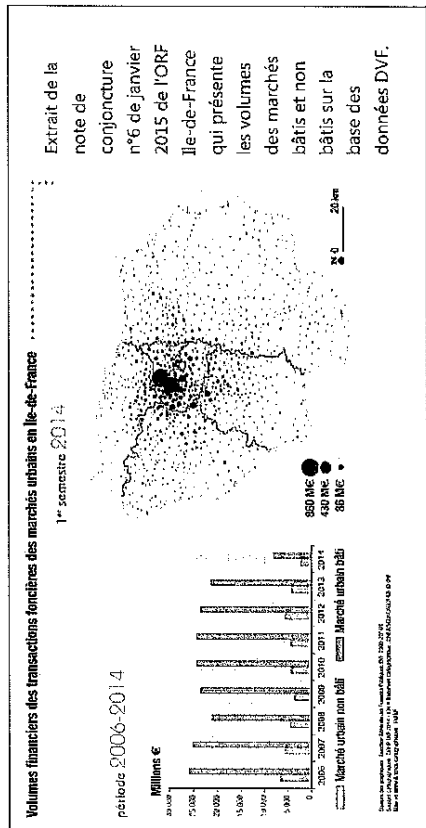
- La surface est souvent utilisée dans les études basées sur DVF. Elle s'exprime en m².

Pourcentages d'évolution

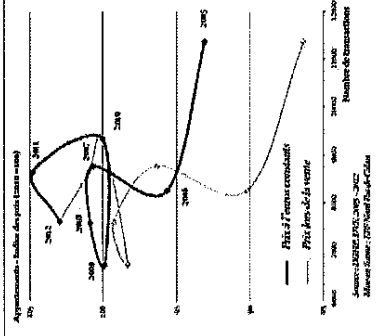
- Contrairement aux études statiques, les études d'évolutions nécessitent d'exprimer des pourcentages de diminution ou d'augmentation du volume de transactions ou de leur prix par rapport à une temporalité de référence.

12.2.4 Les modes de représentation

Deux modes de représentation majeurs sont privilégiés pour les études d'observation des marchés immobiliers et fonciers : les **graphiques** et les **cartographies**.



Représentation graphique sous forme d'escargot



Graphique extrait d'une présentation de l'EPF Nord - Pas de Calais à l'atelier des méthodologies du foncier de juin 2013 qui rend compte des cycles des prix des logements selon le nombre de transactions sur 7 ans.

Cette représentation graphique traduit les différences de perception entre euros constants ou euros courants sur un même escargot avec le prix sous forme d'indice comparable avec la représentation nationale de l'indice des notaires Insee.

Cartographie dynamique

Outre la production de cartes statiques publiées sur différents supports, la spatialisation des données DVF permet également de créer des représentations interactives via un portail web.

C'est la démarche que mène l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) concernant le dispositif de veille et de suivi des copropriétés dans la métropole grenobloise. L'application web sécurisée permet d'afficher et de spatialiser les copropriétés, de consulter leurs caractéristiques à l'aide de datavisualisations et d'effectuer des recherches multicritères.



Une piste abordée : le carroyage

Il peut être intéressant d'envisager un carroyage des données DVF. Ce concept de pixelisation a du sens sur les grands territoires. Le carroyage fait fi des limites administratives. Il permet d'éviter également le problème du secret statistique.



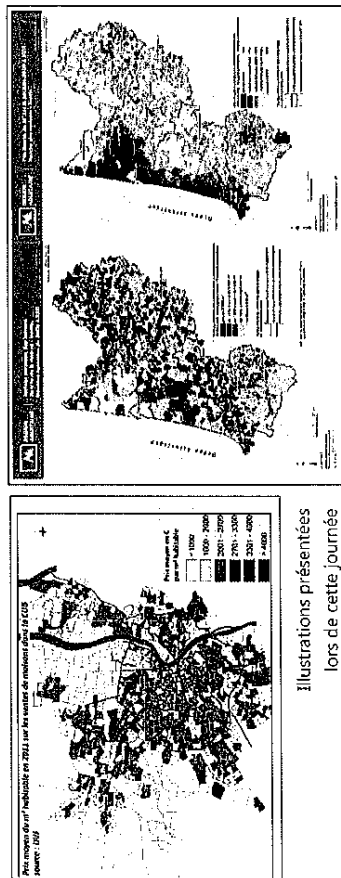
L'ADEUPA a utilisé les données DVF pour réaliser une expérimentation sur les projets urbains à Brest. L'agglomération de Brest a été découpée en carreaux de 4 hectares (200m x 200m) et les marchés de chaque carreau ont été qualifiés via le SIG.

12.2.5 Quelques perspectives

a. Illustrations sur l'étalement urbain

Un groupe de travail local réunissant la Région Aquitaine, le Conseil départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole a travaillé sur une présentation, dans le cadre d'une journée thématique, visant à éclairer le phénomène d'étalement urbain par la connaissance des marchés fonciers.

DVF a permis d'analyser le marché immobilier : nombre et évolutions des mutations / dispositions / biens par type de marché, valeur d'acquisition par rapport à la localisation du bien, surface consommée par rapport à la localisation et type d'acquéreurs avec les articles CGI.



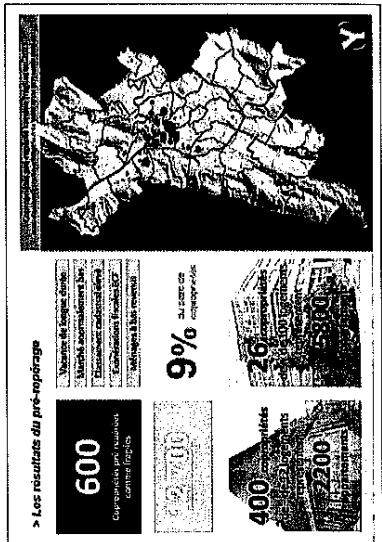
Illustrations présentées lors de cette journée

b. L'observation des copropriétés

En l'associant avec d'autres informations, DVF permet d'observer les copropriétés. Plusieurs structures se sont ainsi lancées dans des observatoires des copropriétés en intégrant DVF comme indicateur de valorisation foncière et immobilière.

Face à la nécessité de disposer d'un inventaire exhaustif et géolocalisé du parc et de détecter d'éventuelles situations de fragilité, l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) développe un observatoire visant à décrire, à l'échelle du bâtiment, les principales caractéristiques des copropriétés.

Cette démarche s'appuie sur un large croisement de bases de données relatives à la structure et l'occupation du parc, les caractéristiques de marché via DVF et les différentes interventions menées dans le cadre des dispositifs publics (OPAH, Campagne Mur/Mur, etc.).

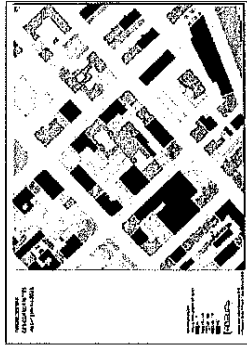


Suivre l'habitat pour mieux anticiper

Dans le cadre de son **Observatoire de l'habitat**, l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa) a travaillé sur les copropriétés en croisant DVF avec d'autres sources de données comme celles de la Société Publique Locale Eau du Ponant qui renseignent sur l'identité des syndics professionnels. Le service d'eau peut aussi connaître les impayés pour identifier les copropriétés en déshérence. Seules les copropriétés de plus de 20 logements sont prises en compte. L'ensemble des données a été transformé en une série d'indicateurs pour décrire la copropriété et estimer son état potentiel. Il s'agit de qualifier le taux de rotation dans chaque copropriété et les évolutions de prix. Cela permet d'identifier les copropriétés précaires grâce à la taxe d'habitation (exonération). Afin de faciliter la représentation cartographique des copropriétés, une couleur a été attribuée en fonction de la note obtenue.

A NOTER

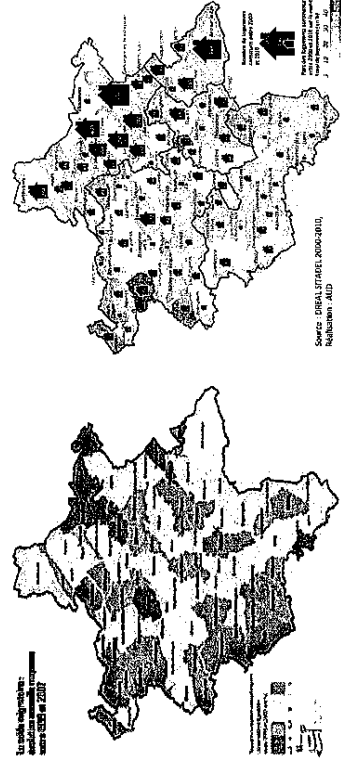
L'ADEUPa a déclaré ce traitement à la CNIL qui a validé la démarche. L'agence a ainsi pu engager le travail et envisager sa diffusion.



c. Le croisement des données DVF avec les données INSEE

Il est intéressant de croiser les données DVF avec les informations démographiques car l'évolution des transactions foncières et immobilières est intrinsèquement liée à l'évolution de la population. Les corrélations sont très instructives et peuvent permettre d'apporter une dimension prospective aux analyses.

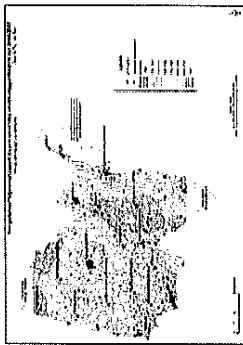
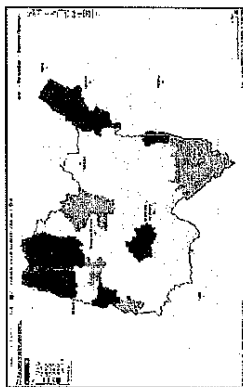
L'EPF Nord - Pas de Calais a conventionné avec les six agences de développement et d'urbanisme de la région pour développer le volet segmentation des marchés fonciers et l'observation foncière en mettant à disposition les données retraitées DVF (en sus l'âge du bâti et la géolocalisation). L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer a croisé des données sur la construction de logements avec des données avec des données sur le solde migratoire.



Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, le **Conseil départemental de la Dordogne** considère que le type de bien vendu obtenu grâce à DVF est un indicateur par rapport aux besoins de la population. Le Département combine une connaissance sur la configuration des ménages et une connaissance sur les typologies de logements

en termes de taille. Il est intéressant, pour envisager de futures constructions, de savoir quels biens sont les plus demandés par rapport à l'évolution de la population. Par exemple, le Département compare l'évolution de la typologie de ménages par rapport à l'évolution du parc de logements HLM.

Le **Département de l'Ain** a procédé à une comparaison du taux de variation annuel de la population et du prix au m² des ventes d'appartements, issu des données DVF.



A SAVOIR

Un logement est un bâti défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation.

L'habitat est un ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.). A l'inverse de la notion de logement, il serait possible de concevoir un habitat dénué de toute assise matérielle, de tout bâti, de tout aménagement.

Le logement étant le bien physique et l'habitat étant une utilisation, la base DVF permet spécifiquement de connaître les marchés des logements.

12.3 Précautions d'usage

12.3.1 Ecarter les données non représentatives et les valeurs aberrantes

Il convient d'écarter (sans supprimer) les mutations avec un prix de 0€, les mutations à l'euro symbolique et les valeurs aberrantes, trop faibles ou trop élevées.

Il est parfois nécessaire également d'isoler les mutations « atypiques » (plusieurs communes, etc.). Un premier tri sur les parcelles qui sont sur différentes communes permet de les qualifier pour ne pas les prendre en compte dans les calculs (mutations multi-communes).

12.3.2 Fiabiliser et secrétiser selon les échelles et les volumes traités

Chaque échelle de traitement, large ou resserrée, comporte des contraintes particulières.

Les données immobilières, la société PERVAL interdit à ses utilisateurs de produire des données représentant moins de 6 références.

Lorsque le traitement des données s'effectue sur un périmètre réduit, le volume de données est moindre, ce qui peut engendrer un problème de seuil statistique. L'historisation, consistant à prendre en compte des données de différents millésimes successifs, permet, sur des petits territoires, de pallier cette problématique.

Les échelles fines posent des questions au regard du secret statistique car les mutations peuvent alors plus facilement être identifiées.

Pour des traitements sur des échelles larges, le problème est celui de la vérification de la fiabilité des données car l'ampleur du territoire ne permet pas de contrôle systématique. Les entités qui gèrent des échelles très larges font parfois appel à des partenaires plus proches du terrain, comme les communes.

La DGFIP n'impose pas de seuil. Parmi les producteurs d'informations, l'INSEE a pour habitude de ne pas produire d'indicateur en-deçà de 10 références. Dans la sphère des

12.3.3 Préférer l'analyse des mutations

La base de données DVF peut être restituée sous forme de disposition ou de mutation.

C'est pourquoi il reste préférable de s'appuyer sur le montant total de la transaction, ce qui revient à privilégier les statistiques établies sur les mutations, et non sur les dispositions.

Si la première permet d'affiner le montant d'une transaction, le découpage d'une mutation en plusieurs transactions peut être théorique (ou fiscalement plus intéressante pour l'acheteur ou pour le vendeur). La représentativité de cette décomposition du prix global n'est donc pas toujours assurée.

Voir fiche 7 Précautions techniques

Ecarter certaines valeurs pour une meilleure pertinence

L'évolution de la population fournit des indicateurs essentiels

Respecter le secret statistique

Mutation plutôt que disposition

12.4 Limites de DVF pour l'observation et solutions associées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas une analyse à une échelle pertinente
- Vers une solution : des échanges de données valorisées se mettent en oeuvre au niveau local

Antériorité

- La livraison des données DVF est limitée à une antériorité de 5 ans, ce qui est trop court pour certains usages d'observation qui se placent dans le long terme
- Vers une solution : il convient de conserver précieusement les fichiers

Retards de publication

- Les retards de saisie du service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques) impliquent des écarts de données pour une même année entre des fichiers récupérés à des moments distincts
- Vers une solution : l'interface de commande des données DVF permet de télécharger 5 millésimes, ce qui semble suffisant pour bénéficier des mises à jour

Segmentation difficile

- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : croiser DVF avec d'autres bases comme les fichiers fonciers (MAJIC), les données SIRET, les MDS, les documents d'urbanisme, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs.
- Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier certains acteurs ; il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fonciers (MAJIC)

Articles CGI

- Tous les articles CGI ne sont pas renseignés pour le moment dans DVF. Cela dit, c'est un champ très faible lorsqu'il est renseigné.
- Vers une solution : le croisement de données complémentaires permet d'enrichir DVF lorsque des informations sont manquantes

Coordination et harmonisation

- Si DVF offre la potentialité d'un référentiel commun, cela suppose un accord préalable sur la terminologie, notamment pour la segmentation des biens, mais également une coordination régionale et nationale des méthodes et filtres utilisés pour le traitement des données
- Vers une solution : des groupes de travail régionaux se mettent en place pour se faire le relai du Groupe national en local

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

DVF seule présente un certain nombre de limites. Il est donc nécessaire d'envisager le croisement de DVF avec d'autres sources d'informations afin de réaliser des observations complètes et pertinentes. La fiche 6 DVF dans l'écosystème des données fournit des indications sur les autres bases disponibles.

Des limites identifiées

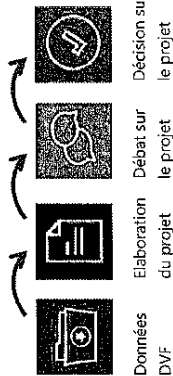
Des solutions envisagées

Bordeaux Métropole a un usage de DVF qui se fait par l'entrée territoire. Au-delà de l'observatoire, il s'agit de savoir comment les données foncières peuvent renseigner sur les activités sur le territoire et sur le positionnement des acteurs. Dès 2006, Bordeaux Métropole dispose d'un PLU intercommunal et a donc besoin d'une vision globale des territoires.

Le travail se fait à la parcelle pour essayer d'avoir des explications, de trouver des logiques d'utilisation du territoire et de s'en servir pour une meilleure expertise dans le cadre du développement de projets. C'est un outil d'aide à la décision.

C'est une bonne connaissance du périmètre, grâce à DVF, qui permet de passer à la prospective dans le cadre du développement territorial ou de la stratégie d'aménagement.

A Bordeaux Métropole, nous utilisons DVF avec une vision systémique des territoires.

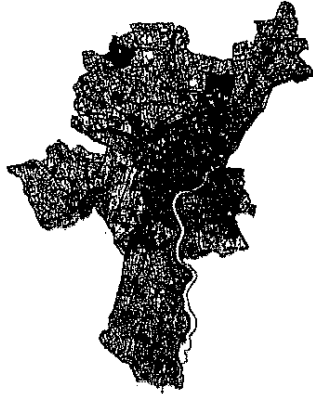


La connaissance de valeurs foncières permet de mesurer l'effort de la collectivité si elle envisage d'aménager un secteur, et de vérifier si les documents d'urbanisme sont adaptés.

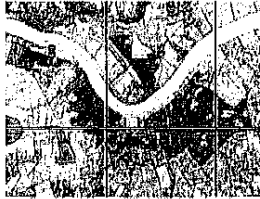
Bordeaux Métropole n'achète pas forcément tous les terrains pour l'ensemble des projets d'aménagement.

La connaissance est positionnée dans une perspective d'aménagement qui fait appel à la maîtrise foncière.

La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a mis en place un Observatoire du PLH, qui est alimenté en partie par les données DVF. Le travail de croisement avec le zonage PLU est également utile. Cependant, il y a des communes qui n'ont pas de PLU mais qui sont soumises à un POS, au Règlement National d'Urbanisme ou à des cartes communales. La Communauté d'agglomération essaie de produire une étude synthétique pour chacune des 38 communes, notamment pour leur permettre, dans leur PLU, de sortir des zones AU cohérentes en termes de prix. Les élus sont intéressés par un travail sur les prix immobiliers au niveau des quartiers, qui paraît plus pertinent.



Plan de zonage du PLU de Lannion




Extrait du PLU de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole utilise DVF pour accompagner ses outils de planification, principalement le PLU intercommunal. Dans ce dernier, certains outils impactent le foncier (zonages, secteurs de gel, emplacements réservés, etc.), il est donc important de vérifier la compatibilité entre droits à construire et valeurs foncières. Dans le cadre de la révision du PLU de l'agglomération, engagée en 2010 et devant être approuvée fin 2016, Bordeaux Métropole a utilisé la connaissance des valeurs foncières, permise par DVF, pour la mettre en correspondance avec les outils de planification, et s'assurer qu'ils sont cohérents et adaptés. Il s'agit de vérifier que les règlements et outils mis en place dans le PLU sont compatibles avec les niveaux de valeurs observées et les charges foncières admissibles.

c. Evaluer les droits de mutation

Les Conseils départementaux perçoivent les droits de mutation, aussi appelés droits d'enregistrement, qui correspondent à tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités à chaque changement de propriétaire. Les droits de mutation concernent tous types de mutation à titre onéreux (ventes, viager, adjudications...). DVF est donc une base de données utile pour suivre et anticiper la perception de ces droits.

TEMOIGNAGE DE LAUDEUPE

 DVF sert aussi à l'estimation des droits de mutation pour les collectivités. Par exemple, le Conseil départemental du Finistère collecte 75 millions d'euros par an de droits de mutation. A l'Agence d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPa), nous faisons une simulation à partir de DVF puis nous croisons avec le contexte économique pour simuler l'avenir. Nous cherchons ce qui influe sur les recettes (chômage, PIB, évolutions éparages, etc.). Nous avons la possibilité de faire plusieurs scénarii.

b. DVF pour le suivi des documents d'urbanisme

La connaissance issue des données DVF est très utile pour la planification. La spatialisation des données DVF permet de les croiser avec les zonages des documents d'urbanisme : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou encore Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'EPF Bretagne a réalisé un croisement entre les ventes de terrains non bâtis issues de DVF et les zonages des documents d'urbanisme dans chaque EPCI de son territoire.

- Pris en compte des zonages par répartition des ventes des terrains non bâtis par EPCI
- Quasi-absence de terrains à bâtir en ZAU
- Des territoires sans zonage POS/PLU ou sans volume de ventes
- Des territoires dynamiques sur le réaménagement actuel (ex : Brest, Lorient) de l'échelle : pas de comparaison possible entre RM et BM

13.2.2 Les modes de représentation

Les travaux en matière d'élaboration de stratégie territoriale nécessitent une représentation spatiale pour pouvoir appréhender le territoire, socle de ces usages de DVF (voir fiche 10 *La spatialisation des données* DVF).

13.2.3 Une perspective : DVF pour les politiques sociales

En matière d'habitat, DVF permet de connaître les tensions du marché, de savoir où se situent les difficultés en France pour se loger. DVF permet de déterminer quels sont les secteurs bloqués, dans lesquels y compris l'intervention des institutionnels est verrouillée, ce qui engendre des problématiques sociales.

13.3 Précautions d'usage

Voir fiche 7 *Précautions techniques*

13.3.1 Fiabiliser et secrétiser selon les échelles et les volumes traités

Chaque échelle de traitement, large ou resserrée, comporte des contraintes particulières.

Lorsque le traitement des données s'effectue sur un périmètre réduit, le volume de données est moindre, ce qui peut engendrer un problème de fiabilité statistique. L'historisation, consistant à prendre en compte des données de différents millésimes successifs, permet, sur des petits territoires, de pallier cette problématique.

13.3.2 Croiser les bons millésimes

Lors de croisements de DVF avec d'autres données, il convient de tenir compte des évolutions de celles-ci. Un facteur explicatif externe n'est pertinent que s'il est concomitant avec les transactions analysées.

13.3.3 Ne pas se contenter de DVF

Pour les travaux dans le cadre de renouvellement urbain, DVF seule n'apporte pas de réponses sur le dynamisme du marché, les reconstructions, les vacances ou les rénovations.

La localisation est essentielle

La cartographie dynamique, permettant une interactivité et l'utilisation de plusieurs couches sur une même carte, est très intéressante pour l'élaboration de stratégies territoriales.

Des limites identifiées

Respecter le secret des données

Les échelles fines posent des questions au regard du secret statistique car les mutations peuvent alors plus facilement être identifiées.

Pour des traitements sur des échelles larges, le problème est celui de la fiabilisation des données car l'ampleur du territoire couvert ne permet pas de vérification systématique. Les entités qui gèrent des échelles très larges font souvent appel alors à des partenaires plus proches du terrain, comme les communes.

Veiller à croiser les bonnes années

Notamment, il faut être vigilant avec les documents d'urbanisme, fortement évolutifs. Par exemple les données DVF de 2012 peuvent correspondre à une date de POS/PLU antérieure à 2010.

Enrichir DVF avec d'autres sources

C'est alors en croisant avec plusieurs sources comme les déclarations de travaux, les permis de construire ou Filocom qu'une vision complète peut se construire.

13.4 Limites de DVF pour les stratégies territoriales et solutions associées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas une analyse à une échelle pertinente
- Vers une solution : des échanges de données valorisées se mettent en oeuvre au niveau local

Antériorité

- La livraison des données DVF est limitée à une antériorité de 5 ans, ce qui est trop court pour certains usages d'observation qui se placent dans le long terme
- Vers une solution : il convient de conserver précieusement les fichiers

Retards de publication

- Les retards de saisie du service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques) impliquent des écarts de données pour une même année entre des fichiers récupérés à des moments distincts
- Vers une solution : l'interface de commande des données DVF permet de télécharger 5 millésimes, ce qui semble suffisant pour bénéficier des mises à jour

Segmentation difficile

- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : croiser DVF avec d'autres bases comme les fichiers fonciers (MAJIC), les données SIRET, les MOS, les documents d'urbanisme, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs.

• Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier les acteurs ; il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fonciers (MAJIC)

Articles CGI

- Tous les articles CGI ne sont pas renseignés pour le moment dans DVF. Cela dit, c'est un champ très fiable lorsqu'il est renseigné.
- Vers une solution : le croisement de données complémentaires permet d'enrichir DVF lorsque des informations sont manquantes

Coordination et harmonisation

- Si DVF offre la potentialité d'un référentiel commun, cela suppose un accord préalable sur la terminologie notamment pour la segmentation des biens, mais également une coordination régionale et nationale des méthodes et filtres utilisés pour le traitement des données
- Vers une solution : des groupes de travail régionaux se mettent en place pour se faire le relai du Groupe national en local

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

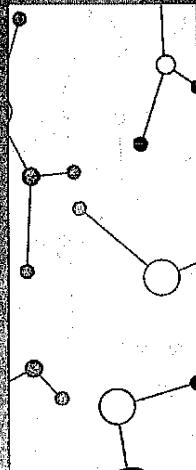
Une autre limite, non liée à DVF, s'ajoute à cette liste : certains territoires n'ont pas de zonage POS/PLU, ce qui rend impossible les analyses croisées sur l'urbanisme.

DVF seule ne suffit pas : il est nécessaire d'envisager le croisement de DVF avec d'autres sources d'informations afin d'élaborer des stratégies territoriales globales et pertinentes. La fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données* fournit des indications sur les autres bases disponibles.



Estimer un prix sur la base de termes de comparaison

DVF pour l'évaluation immobilière



14.1 Les atouts de DVF pour l'évaluation

DVF présente plusieurs points forts pour réaliser des missions d'évaluation de biens immobiliers ou de foncier :

- La fiabilité et l'exhaustivité de la base, notamment pour le bâti
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données
- La possibilité de géolocaliser les mutations grâce aux références cadastrales
- L'opportunité de réaliser une typologie des biens pour l'immobilier bâti
- L'indication des prix de vente
- L'existence d'un référentiel commun
- L'amélioration du dialogue avec France Domaine

A NOTER

Une entérinité de 5 ans est trop importante pour évaluer un bien courant, mais elle devient très utile dans la recherche de biens plus rares.

14.2 Les usages de DVF en matière d'évaluation

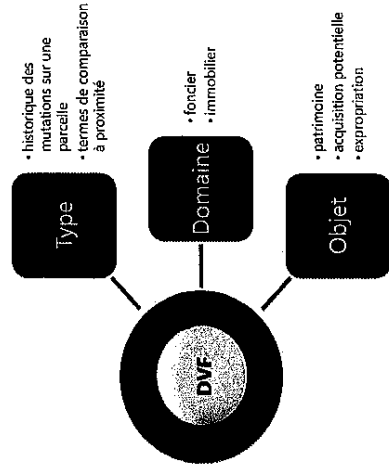
14.2.1 Les pratiques partagées

De nombreuses structures utilisent DVF pour évaluer des biens qui leur appartiennent ou pourraient leur appartenir. DVF leur permet de rechercher l'historique des mutations sur une parcelle ou de chercher des termes de comparaison à proximité afin d'évaluer la valeur d'un bien ou d'un terrain.

Mieux connaître ses actifs pour mieux les gérer

DVF permet donc d'évaluer les actifs de la structure, les acquisitions potentielles ainsi que les biens et terrains dans le cadre de procédures d'expropriation.

DVF permet l'évaluation tant au niveau du foncier que de l'immobilier.



LA FICHE EN BREF

DVF est très utile pour procéder à l'évaluation de biens en fonction de transactions référencées dans la base de données. La recherche de termes de comparaison permet d'estimer la valeur du patrimoine de l'utilisateur, d'une acquisition ou d'une vente potentielle. DVF est notamment utilisée dans le cadre de procédures d'expropriation.

DVF est aussi un excellent indicateur dans le cadre d'opérations d'aménagement pour effectuer des arbitrages entre plusieurs opportunités, en fournissant des références réalistes aux différents intervenants (opérateurs élus, etc.).

DES REFFERENCES

Les termes de comparaison sont des transactions réalisées par des spécialistes techniques évalués.

L'ÉVALUATION

L'apport majeur de DVF est de fournir des données sur les prix de mutations qui sont utilisées pour produire des évaluations.

LA REQUÊTE

L'évaluation de biens est possible grâce aux outils de recherche multicritère des systèmes de traitement des données DVF.

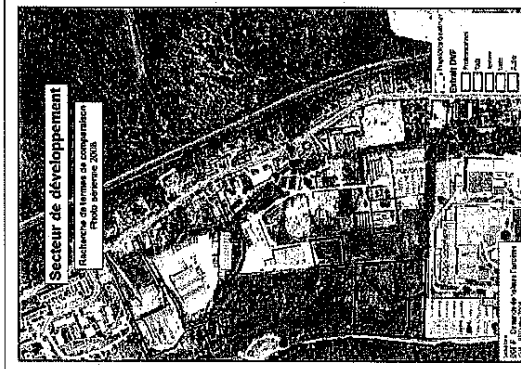
a. Pour réaliser une acquisition

Lorsqu'un ayant droit souhaite acquérir un bien, il recherche dans DVF des transactions ayant des caractéristiques similaires afin de disposer de termes de comparaison. Ces mutations approchantes permettent d'évaluer le bien à acquérir au plus près de la réalité du marché dans le secteur concerné.

L'objectif est alors d'avoir une vision du marché la plus juste possible pour faire des propositions pertinentes.

Certaines structures, comme les Etablissements Publics Fonciers (EPF), réalisent des missions d'évaluation lorsqu'ils acquièrent du patrimoine pour le compte d'autres structures.

Estimer un prix pour évaluer ses actifs ou acheter un bien



Géolocalisation de termes de comparaison issus de DVF par l'EPF Normandie

b. Pour évaluer un patrimoine

Les utilisateurs de DVF peuvent évaluer leurs actifs grâce aux références de prix des mutations décrites dans la base de données. Cela permet notamment aux collectivités territoriales d'optimiser la gestion de leurs actifs grâce à une connaissance fine de leurs valeurs.

L'évaluation de ce patrimoine permet notamment d'envisager la vente de certains biens à des prix en adéquation avec le marché.

A NOTER

France Domäne a une mission d'évaluateur pour le compte de l'Etat. Pour toute acquisition immobilière, prise à bail, cession immobilière, les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics ont l'obligation de recueillir l'avis préalable de France Domäne. Ce service est rendu gratuitement par France Domäne aux collectivités.

c. Dans le cadre d'expropriations

Dans le cadre de procédures contentieuses, DVF permet de préparer les échanges avec le juge de l'expropriation. Cela permet notamment une confrontation argumentée avec les prix avancés par France Domäne. Le travail de recherche de termes de comparaison dans la base de données DVF est un travail préalable très précieux pour compléter les avis de France Domäne.

Préparer les procédures et dialoguer avec France Domäne



Par exemple, l'EPF Normandie, grâce à DVF, a été en mesure de répondre à une demande urgente de la Direction de l'Action Foncière pour fournir des termes de comparaison pour la vente de lots de garage dans le cadre d'une fixation judiciaire. Le juge sollicitait des critères de comparaison sur une période proche du jugement, dans un délai restreint.

En utilisant DVF seule, il n'était pas possible d'identifier des lots de 20 garages, biens atypiques. Il a donc fallu associer la donnée MAJIC pour enrichir la typologie des dépendances. L'EPF a effectué un travail de traitement des données MAJIC de la ville et des alentours avec un filtrage puis un croisement avec les données parcellaires de DVF, ce qui a permis de retrouver les mutations les plus pertinentes.

8 ou 9 références ont ainsi été sélectionnées, puis vérifiées cartographiquement. Grâce à ce ciblage, l'inspecteur foncier de l'EPF a pu faire une vérification sur le terrain, avant de transmettre un mémoire au juge énumérant les termes de comparaison retenus. Sans DVF, cette recherche n'aurait pas été possible dans un délai restreint.

d. Pour réguler les prix

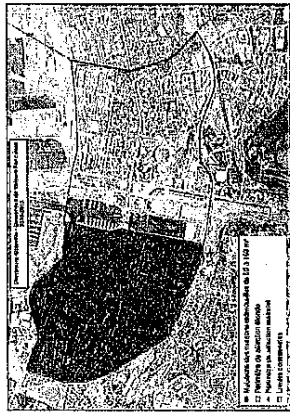
DVF permet de faire le lien les différentes étapes foncières de la filière de l'aménagement, et garantit une meilleure transparence dans la formation des prix par les différents intervenants (collectivité, aménageur, lotisseur, promoteur, investisseur).



Les Safer, par leur droit de préemption avec modification de prix, peuvent jouer un rôle de régulateur de l'usage et/ou du prix. DVF joue un rôle dans l'élaboration de ces prix. Par exemple, lors d'une contre-expertise sur un étang, la Safer Rhône-Alpes a pu extraire 250 termes de comparaison de DIA et de DVF pour en retenir 15 et ainsi faire le point avec France Domäne.

e. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

La base de données DVF permet des traitements très utiles dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. DVF devient alors un véritable outil d'aide à la décision. DVF est utilisé comme outil d'appréciation du prix d'acquisition.



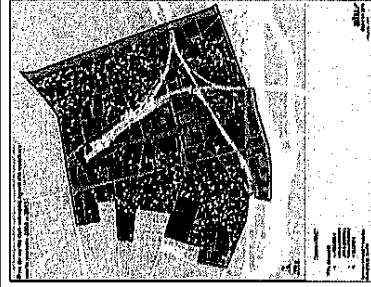
Lors d'une étude de **requalification urbaine sur Cherbourg**, DVF a permis d'éclairer les échanges entre le bureau d'étude et la ville. L'EPF Normandie a analysé les logements individuels et les ventes en lots de copropriétés. Les caractéristiques des biens VEFA n'étant pas toutes disponibles dans DVF, le bureau d'étude a échangé avec le commercialisateur. Lorsqu'il n'y avait pas assez de données disponibles dans DVF pour avoir une fiabilité statistique convenable, des analogies sur d'autres quartiers ont été recherchées.

Périmètre	Prix moyen	Surface habitable moyenne	Prix/m²
Communal	158 000 €	108 m²	1 471 €
Quartier élargi	165 000 €	103 m²	1 612 €
Quartier restreint	171 000 €	102 m²	1 672 €

Ci-contre les prix selon DVF pour des logements individuels réhabilités de 50 à 150 m². L'estimation initiale du prix de vente du bureau d'étude se situait à 1.850 €/m² soit 200 € plus cher.

Trancher les débats sur les prix

Etudier les secteurs des gares



L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) a utilisé DVF pour comparer l'évolution des marchés et l'attractivité du secteur de la gare. L'objectif est de dresser un portrait de quartier (diagnostic) sur la base d'une analyse croisée afin de définir ses perspectives de développement. L'intérêt de DVF pour ce type de travail est qu'il participe à l'identification des secteurs en cours de mutation et permet d'apprécier le niveau d'attractivité des secteurs les uns par rapport aux autres.

f. Pour la revitalisation de centres-bourgs de petites communes

DVF permet d'estimer le coût d'une revitalisation de centre bourg par rapport à la construction d'un lotissement en bordure de commune.

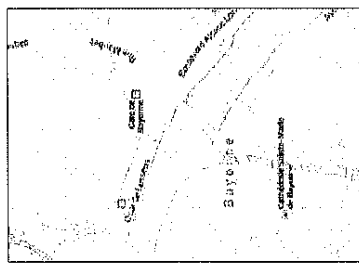
L'EPF Bretagne, par exemple, achète le bâti et ensuite la commune ou l'EPCI achète le terrain après déconstruction. Il y a donc un véritable enjeu à bien évaluer au départ. Cela nécessite aussi un travail de pédagogie à la fois auprès des communes et des propriétaires. DVF fournit à la fois des termes de comparaison pour le prix du bâti et pour le prix du terrain à bâtir. Par exemple, dans le cadre d'un centre-ville à requalifier (déconstruire et reconstruire), DVF permet d'échanger avec les propriétaires sur les prix de l'immobilier bâti, et d'étudier avec les élus la faisabilité économique de l'opération envisagée.



Evaluer les actions possibles sur des secteurs en mutation

L'EPFL du Pays Basque utilise DVF essentiellement dans le cadre d'opérations décidées en amont par les élus sur la redynamisation d'un quartier, comme pour le **secteur gare à Bayonne**. Le foncier se déprécie très rapidement, mais un potentiel important est perçu en matière d'urbanisme grâce à une connexion avec le cœur de ville et les activités socio-économiques.

DVF permet de produire très rapidement un état des mouvements fonciers pour positionner la collectivité et qu'elle puisse évaluer budgétairement la pertinence de son action. Quels moyens la collectivité va-t-elle pouvoir mobiliser afin d'avoir une influence sur les prix ?



LES SAVIEZ-VOUS ?

LES SERVICES D'ÉTUDES SUR PRIXS FONCIERS DÉPARTEMENTAUX (DVF) sont administrés par le Service Régional de l'Administration Foncière de la Région Nouvelle-Aquitaine.

WWW.VOIRDVF.FR

NOUVEAU DÉPARTEMENTALISÉ EN 2017



14.2.2 Les modes de représentation

Parcelle	Année de vente	Surface	Prix	DVF/m ²
B 071	2007	3 500 m ²	20 000 €	7,4 €
B 035	2007	2 000 m ²	20 000 €	10 €
B 073	2009	3 350 m ²	34 000 €	10,1 €
B 055	2009	3 351 m ²	37 000 €	11,0 €



La plupart des analyses de termes de comparaison sont représentées sous la forme de tableaux listant les termes de comparaison et/ou sous la forme de cartographies représentant les termes de comparaison sur un territoire donné. Les tableaux permettent de donner les détails liés à chaque mutation et la cartographie permet de localiser les parcelles décrites.

Les éléments ci-contre sont issus d'une évaluation réalisée par la Communauté d'agglomération Lannion-Trégor.

14.3 Précautions d'usage

Voir fiche 7 Précautions techniques

14.3.1 Représentativité des références

Il est nécessaire, pour que l'évaluation soit pertinente, de disposer d'un nombre suffisant de termes de comparaison et que ces termes soient représentatifs. Il faut pour cela que les mutations soient assez qualifiées pour pouvoir sélectionner des références similaires au bien évalué.

Or, DVF montre quelques faiblesses notamment en termes de qualification des acquéreurs et des vendeurs et pour la distinction entre neuf et ancien.

Il convient donc de croiser avec d'autres sources de données, comme MAJIC, pour obtenir plus d'informations sur les termes de comparaison et ainsi choisir des mutations réellement significatives par rapport au bien évalué. Il est également recommandé de s'appuyer sur l'expertise de spécialistes du foncier.

14.3.2 Prise en compte du montant des travaux

L'inconvénient de DVF, notamment dans le cadre d'études sur la requalification urbaine, est que ce service ne fournit pas de données sur le montant des travaux engagés mais uniquement le prix de l'acquisition des biens. Or, la transformation urbaine d'un quartier passe autant par l'acquisition que par les travaux.

Plus globalement, DVF ne permet pas de connaître l'état du bien vendu.

14.3.3 Devant le juge de l'expropriation

DVF n'est pas opposable au juge des expropriations. Seuls les actes, dont les références sont contenues dans DVF peuvent faire foi. Il faut donc systématiquement remonter aux actes dans le cadre des expropriations.

Tableaux et localisation

Des limites identifiées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas de trouver des termes de comparaison à proximité

Délais de mise à jour

- Les données DVF sont mises à jour tous les 6 mois et même si cela est tout à fait remarquable pour des données de ce type, certains apprécieraient, pour des usages au plus près de la réalité, d'avoir des données plus récentes
- Vers une solution : pour des données très récentes privilégier les DJA

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Segmentation difficile

- La segmentation des biens est difficile pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : utiliser alors le croisement avec d'autres bases comme MAJIC, les données SIRET, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs
- Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier les acteurs : il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fondateurs (MAJIC)

Etat du bien

- DVF ne permet pas de connaître la dépréciation d'un bien ayant fait l'objet d'une vente, selon son état et les travaux nécessaires
- Vers une solution : des visites de terrains sont nécessaires à l'évaluation d'un bien

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

DVF seul présente un certain nombre de limites. Pour la phase de sélection des biens comparables, il est possible de croiser avec d'autres sources d'informations afin de mieux cibler les termes de comparaison. La fiche 6 DVF dans l'écosystème des données fournit des indications sur les autres bases disponibles. Dans le cadre d'une évaluation, une visite de terrain reste indispensable.

Des solutions envisagées

Comparer ce qui est comparable

Prendre en compte le coût des travaux

Remonter à l'acte

Glossaire

Terme	Définition
Acte authentique	Acte rédigé par un officier public habilité par la loi (le plus souvent un notaire, le document est alors un acte notarié). Il transcrit un ou plusieurs événements juridiques et/ou fiscaux qui portent sur une ou plusieurs personnes et/ou un ou plusieurs biens. Dans le cas d'une acquisition d'un bien immobilier, il s'agit d'un acte de vente.
Adjudication	Attribution d'un bien meuble ou immeuble mis en vente par la justice à la personne offrant le prix le plus élevé.
Article CGI	Article du Code Général des Impôts qui s'applique à la mutation. Il permet de prendre connaissance du régime de taxation, et par conséquent de certaines caractéristiques de la transaction (par exemple : usage futur du bien ; profil de l'acquéreur ou du vendeur).
Ayant-droit	Autorisé par la loi à solliciter l'accès à DVF.
Bénéficiaire	Personne qui reçoit les données DVF à titre gratuit et bénéficie d'un droit d'usage.
BIEN	Base des références immobilières du notariat, gérée par les notaires de Paris et d'Ile-de-France.
Bien immobilier	Bien qui, par sa nature, ne peut être déplacé. Il s'agit du sol, le fonds de terre et de ce qui s'y incorpore (par exemple les constructions).
BNDP	Base Nationale des Données Patrimoniales. Cet outil de consultation des données patrimoniales de la DGFIP a été déployé en 2005. Alimenté par les systèmes MAJIC et FIDJI notamment, la BNDP fournit, par extraction partielle, les données DVF.
Carroyage	Technique cartographique permettant de représenter des données complexes au travers de carrés de surfaces égales, chaque carré présentant alors la tendance du territoire qu'il recouvre. Plus rarement, le carroyage utilise d'autres formes géométriques (rectangles, structures en nid d'abeille...).
Champ	Colonne d'une base de données.
CNIL	Commission nationale de l'informatique et des libertés
Conservation des hypothèques	Devenu « service de la publicité foncière ». Ce service déconcentré entretient le fichier immobilier, présentant l'ensemble des droits sur chaque bien immobilier, et assure la délivrance des informations nécessaires.
Déclaration d'Intention d'Aliéner	Document présentant un accord entre vendeur et acheteur, pour un bien soumis à un droit de préemption. Ce document permet au bénéficiaire du droit de préemption de prendre connaissance du projet de vente et d'acquiescer le bien par priorité si nécessaire.
Demandeur	Personne physique d'une structure ayant droit demandant l'accès au Portail de la Gestion Publique, ou demandant des données DVF au travers de ce portail.
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner. Document présentant un accord entre vendeur et acheteur, pour un bien soumis à un droit de préemption. Ce document permet au bénéficiaire du droit de préemption de prendre connaissance du projet de vente et d'acquiescer le bien par priorité si nécessaire.
Disposition	Une disposition est une unité d'analyse juridique constituant une sous-partie d'une mutation. Dans le cadre de DVF, à chaque disposition doit correspondre un prix (ou valeur foncière).
Droits de mutation	Les droits de mutation (aussi appelés droits d'enregistrement) correspondent à tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'Etat et des collectivités à chaque changement de propriétaire.

Terme	Définition
DVF Plus	Base d'information conçue par le Cerema, autour de la donnée DVF de la DGFIP, pour faciliter l'observation foncière et immobilière.
Echange	Contrat par lequel une personne cède un bien contre la remise d'un autre de même valeur.
Espaces Naturels Sensibles	Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été institués par la loi de 1976 afin de protéger certaines zones présentant un intérêt pour la biodiversité. Ils bénéficient de modes d'entretiens écologiques et respectueux des espèces animales et végétales
Evaluation	L'évaluation immobilière permet d'apprécier la valeur d'un bien immobilier. L'évaluation d'une politique publique mesure les effets de celle-ci et apprécie l'atteinte d'objectifs préalablement fixés.
Fichier CSV	Un fichier CSV (pour Comma-Separated Values) est un fichier texte. Chaque ligne du texte correspond à une ligne du tableau et un caractère de séparation (généralement une virgule, une barre verticale, un point-virgule ou une tabulation) correspond aux séparations entre les colonnes.
Fichier immobilier	Recueil exhaustif des droits sur chaque bien immobilier. Il est dématérialisé depuis la mise en place du système FIDJI.
Fichiers fonciers	Extrait de la matrice cadastrale à des fins de diffusion, sous forme de base de données (ou plus exactement sous forme d'une série de tables). Ces fichiers étant alimentés par le système « MAJIC », ce terme est couramment employé pour désigner les « Fichiers fonciers ». Les fichiers fonciers correspondent aussi à la donnée traitée et diffusée par le Cerema pour le compte de la DGALN. Elle s'appuie sur les informations issues de MAJIC de la DGFIP ainsi que sur la BD Parcelaire. Cette donnée est géolocalisée et améliorée, pour fournir des indicateurs et faciliter les usages des informations d'origine fiscale.
FIDJI	Fichier Informatisé de la Documentation Juridique Immobilière. Cette application informatique permet notamment de mettre à jour le fichier immobilier. Elle nourrit également d'autres bases de la DGFIP, à commencer par la Base Nationale des Données Patrimoniales.
Foncier	Juridiquement, le terme « foncier » renvoie à la propriété immobilière, bâtie ou non. Dans l'usage courant, ce terme est restreint aux terrains nus.
Géolocalisation	Processus cartographique permettant de placer un objet ou de représenter un phénomène dans une carte.
Identifiant	Chaîne de caractère unique attribuée à une personne ou à un objet. Exemples : numéro de sécurité sociale, numéro d'immatriculation, etc.
Immeuble	Juridiquement, le terme « immeuble » renvoie à un bien immobilier (une maison, un appartement, un terrain...). Dans l'usage courant, ce terme est restreint aux bâtiments de plusieurs étages.
Indicateur	Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel est mesurée une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace.
Interopérabilité	Faculté de différents systèmes informatiques à partager des informations de manière automatique.
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. Ce sont des portions de territoire permettant à l'INSEE de produire des données plus fines qu'à l'échelon communal, tout en respectant le secret statistique.
Livre des procédures fiscales	Un des codes associés au Code général des impôts. Le contribuable comme l'administration fiscale ont des droits et obligations réciproques, défini par le Livre des procédures fiscales (LPPF).

Terme	Définition
Livre Foncier	Registre public tenu en Alsace et en Moselle par un juge près le tribunal d'instance et par commune dans lequel les propriétés immobilières sont recensées et classées au nom de leur propriétaire et sur lequel figurent les références cadastrales.
Local	Bien bâti présentant une unité cohérente pour un même occupant. Un bâtiment peut comprendre plusieurs locaux (c'est notamment le cas pour le logement collectif). Un local peut comprendre différents usages (exemple : une partie professionnelle juxtaposée à la partie principale d'habitation).
Loi « Informatique et Libertés »	La loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation des données personnelles. Cette loi est applicable pour tout fichier informatique ou fichier « papier » contenant des informations personnelles relatives à des personnes physiques.
Lot	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. La partie privative d'un lot peut intégrer plusieurs locaux (exemple : un appartement + une cave + un box de stationnement).
MAJIC	Mise à Jour des Informations Cadastreles. Ce système permet d'alimenter la matrice cadastrale. Par extension, ce terme désigne les « Fichiers fonciers ».
Matrice cadastrale	Egalement appelée « documentation littéraire » ou « documentation foncière ». La matrice cadastrale est la partie littéraire de la documentation cadastrale (l'autre partie étant constituée de la documentation graphique, ou « Plan cadastral »).
MCD	Le Modèle Conceptuel de Données est une représentation de l'organisation des informations et de leurs interrelations.
Mode d'Occupation des Sols	Un Mode d'Occupation des Sols (MOS) est une représentation cartographique d'un territoire. Il rend compte avec une grande précision de l'affectation physique et fonctionnelle des sols. Le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et les différents types d'espaces urbains (habitat, infrastructures, activités économiques, etc.).
Mutation	Une mutation immobilière est un transfert de la propriété d'un immeuble pouvant intervenir à titre onéreux (vente) ou gratuit (donation). Dans le cadre de DVF, seules les mutations à titre onéreux (c'est-à-dire moyennant une contrepartie, qui peut-être financière ou un échange) sont restituées.
Nature de culture	Type de terrain, au sens fiscal.
Nature de mutation	Caractérisation du type de mutation : vente, vente en l'état futur d'achèvement, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange.
PERVAL	Base des références immobilières du notariat pour la province, gérée par la S.A. PERVAL.
Plan Cadastral Informatisé	Le terme de PCI recouvre deux types de données géographiques : PCI-Vecteur désigne le Plan Cadastral Informatisé en mode vectoriel, PCI-Image désigne le Plan Cadastral Informatisé en mode raster (ou image).
PLH	Programme local de l'habitat : document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
PLU	Plan local d'urbanisme.
Portail de la Gestion Publique	Le Portail de la Gestion Publique, proposé par la DGFIP aux collectivités et établissements publics locaux, permet à ces derniers de simplifier l'accès et la transmission d'information. Le portail, qui permet d'accéder au service DVF, est accessible à l'adresse suivante : https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilIAM.pl

Terme	Définition
POS	Plan d'Occupation des Sols.
Préemption	Action d'une entité publique permettant d'acheter un bien immobilier par priorité, au moment de la vente prévue de ce bien.
Prestataire	Structure ou personne habilitée par un maître d'ouvrage, au travers d'un marché ou d'une convention, à réaliser une mission pour le compte du maître d'ouvrage.
Prix	Montant effectif d'une transaction.
Programme Local de l'Habitat	Document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
Publicité foncière	Ensemble de formalités ayant pour objet et pour effet d'avertir les tiers de tout changement à propos du droit de propriété rattaché à un bien immobilier. La publicité foncière est assurée par le service de la publicité foncière (anciennement Conservation des hypothèques).
Référentiel	Base de données de référence pour une communauté d'utilisateur.
Registre Parcellaire Graphique	Système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), contient environ 6 millions d'îlots, soit plus de 27 millions d'hectares, déclarés annuellement par près de 400 000 agriculteurs.
Requérant	Personne physique d'une structure ayant droit demandant l'accès au Portail de la Gestion Publique, ou demandant des données DVF au travers de ce portail.
Requête	Commande répondant à une syntaxe précise permettant la manipulation d'informations à l'intérieur d'une base de données.
RPG	Registre Parcellaire Graphique : système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), contient environ 6 millions d'îlots, soit plus de 27 millions d'hectares, déclarés annuellement par près de 400 000 agriculteurs.
Scot	Schéma de cohérence territoriale
Scripts	Un script est une suite d'instructions, un ensemble de commandes informatiques, permettant d'automatiser certaines tâches d'un programme. Les scripts SQL permettent de structurer une base de données et de l'exploiter grâce à des requêtes.
Secret statistique	Le secret statistique vise à protéger les intérêts économiques des entreprises et la vie privée des citoyens dont les données ont été collectées lors d'enquêtes. La loi n°51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques définit la notion de secret statistique, ses limites et ses conditions.
Service de Publicité Foncière	Anciennement « Conservation des hypothèques ». Ce service déconcentré entretient le fichier immobilier, présentant l'ensemble des droits sur chaque bien immobilier, et assure la délivrance des informations nécessaires.
SFDL	Service de la Fiscalité Directe Locale
SIG	Système d'Information Géographique. Un SIG est une organisation (logiciel), données, utilisateurs compétents) permettant d'exploiter les données géographiques.
SIREN	Le système d'identification du répertoire des entreprises (SIREN) est un code Insee. Il s'agit d'un identifiant d'une entreprise française.

Terme	Définition
SIRET	Le système d'identification du répertoire des établissements (SIRET/SIREN) est un code Insee. Il s'agit d'un identifiant d'un établissement français. Il complète l'identifiant SIREN pour les entreprises.
SQL	SQL (sigle de Structured Query Language, en français langage de requête structurée) est un langage informatique normalisé servant à exploiter des bases de données relationnelles. Les scripts SQL permettent de structurer une base de données et de l'exploiter grâce à des requêtes.
Subdivision fiscale	Chaque nature de culture faisant l'objet d'une fiscalité différente, la subdivision fiscale est une partie d'une parcelle ayant une même nature de culture.
SUF	Subdivision fiscale. Chaque nature de culture faisant l'objet d'une fiscalité différente, la subdivision fiscale est une partie d'une parcelle ayant une même nature de culture.
Surface Carrez	Surface mesurée conformément aux préconisations de la loi du 18 décembre 1996 (dite loi Carrez). Cette mesure de la superficie privative diffère de celle de la surface habitable (loi Boutin). Elle ne se calcule que dans le cadre de logements en copropriétés.
Système d'Information Géographique	Un Système d'Information Géographique est une organisation (logicielle, données, utilisateurs compétents) permettant d'exploiter les données géographiques.
Terme de comparaison	Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaison sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Terme de référence	Correspond à un « terme de comparaison ». Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaison sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Terrain à bâtir	Du point de vue fiscal, un terrain à bâtir correspond théoriquement à un terrain constructible sur le plan réglementaire.
Valeur	La valeur d'un bien immobilier est une estimation de son prix potentiel. Elle dépend du point de vue de celui qui estime (vendeur, acheteur, usage programmé du bien...). La « valeur foncière » présentée dans DVF est en réalité son prix, sur lequel se sont mises d'accord les parties au moment de la mutation.
Valeur de référence	Correspond à un « terme de comparaison ». Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaison sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Vectorisation	Cartographie d'un objet permettant par la suite de l'interroger et de le manipuler au travers d'un SIG.
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Cette vente communément appelée « sur plan » rend l'acquéreur propriétaire d'une construction à venir. Elle se caractérise dans les fichiers issus de DVF soit par la nature de mutation, soit par la présence d'un article du CGI approprié.
Volume	En immobilier, un volume est une division de l'espace située au-dessus ou au-dessous d'un terrain. Une statistique en volume étudie un phénomène du point de vue de sa quantité.
Zonage	Espace défini par les plans d'urbanisme, dans lequel les changements d'usage des sols (habitat, commerce, agriculture, etc.) sont encadrés.

L'objectif de ce guide d'accompagnement est de favoriser un bon usage du service Demande de Valeurs Foncières de la commune qui en est issu.

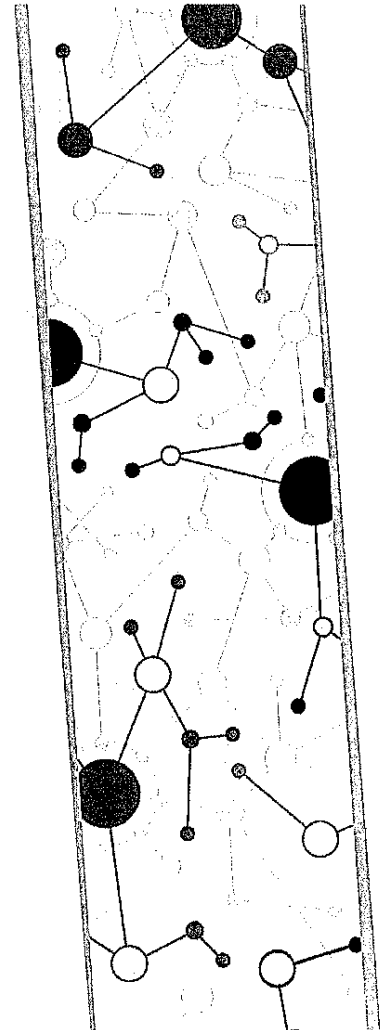
Le Guide national DVF (GndVF) propose un document dont l'objet n'est pas de présenter l'adonnec et ses usages, mais de compléter les connaissances et les expériences partagées par les membres du Groupe. Et c'est le GndVF à travers ses référentiels, ouvrages et rapports, les données, WAFR, Guide national de base pour l'utilisation des fichiers, données, standards de livraisons, etc., commandé par la DGLFC, coordonné par le GERU, et rédigé par l'EU Conjointants (2008).

Cet ouvrage a été précédé par le recueil des connaissances, accompagné d'une volonté de mettre à jour régulièrement le guide afin de suivre les nouvelles expériences des utilisateurs. Le vecteur interne nous permettant d'avantage à ce stade d'évaluer le site www.guide-dvf.fr est le support principal du guide d'accompagnement.

Les informations contenues dans le Guide ont été fournies par le GndVF. La rédaction et la conception graphique ont été effectuées par quentin@labouze.fr et le site internet a été réalisé par plume@labouze.fr.

Le guide est composé de 4 fiches thématiques. Si le guide dans son ensemble s'adresse à tous, les niveaux de lecture sont proposés pour permettre à la fois de découvrir DVF et d'approfondir ses modalités d'utilisation.

Le site internet www.guide-dvf.fr et le guide PDF sont sous licence Creative Commons « CC BY-NC-SA FR » permettant d'autoriser librement leur contenu aux conditions de leur propriétaire (l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine) et de ne pas en faire un usage commercial.



www.guide-dvf.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-038

CA 2017-60 Compte-rendu des délibérations Bureau
300517 Bureau élec 030717 Bureau élec 010817

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-..60

Compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 30 mai 2017, du Bureau électronique du 3 juillet 2017 et du Bureau électronique du 1er août 2017

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, « *Le bureau règle toutes les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées.* »

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2015-34 du 16 juin 2015, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Poitou-Charentes spécial n°47 du 1er juillet 2015, dans sa version modifiée par la délibération CA 2016-04 du 15 mars 2016, notamment son article 12 : « *le bureau rend compte au conseil d'administration des décisions prises par délégation. Pour ce faire, les procès-verbaux de ses réunions sont également transmis aux administrateurs qui ne composent pas le bureau* ».

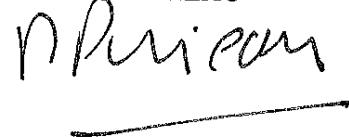
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2014-2018 de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE ET VALIDE le Compte-rendu des délibérations prises en Bureau du 30 mai 2017, du Bureau électronique du 3 juillet 2017 et du Bureau électronique du 1er août 2017

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017  Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2017-10-04-039

CA 2017-61 Compte-rendu commissions des marchés

280217 300517 050717

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Délibération n° CA-2017-..CA

Compte-rendu des commissions des marchés du 28 février 2017, du 30 mai 2017 et du 5 juillet 2017

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, notamment son article 3,

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n°CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifiée par la délibération n°CA-2014-21 du 4 mars 2014,

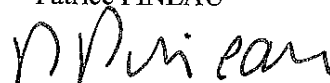
Vu la délibération n°CA-2009-09 du 29 septembre 2009 modifiée par la délibération n°CA-2016-01 du 15 mars 2016 désignant les représentants du conseil d'administration de l'EPF à la commission des marchés,

Sur proposition du directeur général,

- PREND ACTE ET VALIDE le Compte-rendu des commissions des marchés du 28 février 2017, du 30 mai 2017 et 5 juillet 2017,

Pour le Président du conseil d'administration
Le Vice-Président

Patrice PINEAU



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 04 OCT. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Michel STOUMBOFF

COMMISSION DES MARCHES

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 28 FEVRIER 2017

Présents :

- M. Patrice PINEAU, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Philippe GRALL, membre de la commission des marchés avec voix délibérative
- Monsieur GOURINCHAS, invité représentant la collectivité concernée par la consultation pour le marché de démolition à Cognac
-

Excusés :

- M. Pascal DUFORESTEL, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- Monsieur DE LACOSTE LAREYMONDIE, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative
- Monsieur TALLIEU, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier

Absent :

- M. Le Préfet ou son représentant

Deux membres avec voix délibérative sont présents, l'examen des marchés peut commencer.

A. Identification de la personne morale de droit public qui passe le marché

Établissement public foncier de Poitou-Charentes
107, boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 Poitiers cedex

B. Composition de la commission

La composition de la commission des marchés de l'EPF Poitou-Charentes a été fixée par délibération du conseil d'administration du 15 mars 2016, n° CA-2016-01

Prénoms, nom	Qualité
M. Patrice PINEAU	titulaire
M. Pascal DUFORESTEL	titulaire
M. le Préfet, ou son représentant	
M. Jean-Marc De LACOSTE LAREYMONDIE	suppléant
M. Jean-Pierre TALLIEU	suppléant
M. Philippe GRALL	Directeur général

Personnes invitées à la commission du 28 février 2017 :

- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier
- Monsieur GOURINCHAS, invité représentant la collectivité concernée par la consultation
- M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF PC

C. Présidence de la commission

.....

D. Marché à bons de commandes relatif à la réalisation d'études préalables

Candidat arrivé en tête :

- Lot n°1 : KWBG
- Lot n°2 : SOLIHA
- Lot n°3 : KWBG
- Lot n°4 : SOLIHA

N° lot	Classement de trois premières offres	Candidat retenu	Nombre de points
1	1	KWBG	85
	2	Atelier PréAU	71
	3	DMP – DENERIER MARTZOLF Partenaires	64
2	1	SOLIHA NOUVELLE-AQUITAINE	74

PV Commission des marchés

28 / 02 / 2017

	2	Atelier PréAU	70
	3	KWBG	64
3	1	KWBG	87
	2	DIXIT.NET	81
	3	DMP – DENERIER MARTZOLF Partenaires	70
4	1	SOULHANOUELLA-AQUITAINE	74
	2	SARL Atelier Sites & Projets	66
	3	KWBG	64

E. Accord cadre pour la Mission d'assistance et de diagnostic technique en matière de gestion de sites et sols pollués - Sites de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

CRITERES TECHNIQUES	Points de référence	CAULPASAVA	SEREA	EREJAY	IREC Environnement
Adéquation et qualité des moyens techniques et humains affectés à la mission en quantitatif et qualitatif (avec désignation d'un correspondant et son suppléant, les CV....)	15	8,7	10,9	12,4	12,8
Qualité et pertinence des modalités de coordination au sein de l'équipe affectée à la mission	10	8	8	6	8,6
Qualité et pertinence de la méthodologie de réalisation des prestations	20	15,2	16,3	18	18,3
Amélioration des délais (dans la limite du techniquement réalisable)	5	2,8	3,8	1,6	4,2
Indicateur technique	50	34,7	39	38	43,9
Classement technique		7	2	5	1

CRITERES FINANCIERS	Points de référence	CAULPASAVA	SEREA	EREJAY	IREC Environnement
Prix HT		116 440,70 €	124 976,00 €	119 987,90 €	89 263,00 €
Prix TTC		139 728,84	149 971,20	143 985,48	107 115,60
Note Prix DGE	40	30,66	28,57	29,76	40,00
Note analyses en urgence	10	10	6	4	7
Indicateur financier	50	40,66	34,57	33,76	47,00
Classement financier		2	5	6	1

SUMMERE	Points de référence	CAULPASAVA	SEREA	EREJAY	IREC Environnement
Valeur technique des prestations	50	34,70	39,00	38,00	43,90
Prix des prestations	50	40,66	34,57	33,76	47,00
Note globale	100	75,36	73,57	71,76	90,90
Classement globale		2	3	4	1

E. Marché de Travaux de désamiantage et déconstruction du site « Ancien Hôpital » à COGNAC (16)

Nom du Candidat	Critère Technique / 60	Critère Prix / 40	Note Finale / 100	Prix TF + TO (20 sem.)	Classement
Avenir Déconstruction	51,75	40,00	91,75	1 055 700,00 € HT	1
CARDEM	53,00	36,71	89,71	1 150 318,80 € HT	2
BDS	49,25	36,07	85,32	1 170 730,00 € HT	3
GENIER DEFORGE	47,25	38,00	85,25	1 111 100,00 € HT	4

Il est proposé à la commission des marchés de retenir l'offre de l'entreprise **Avenir Déconstruction**

E. Avis de la commission

Marché à bons de commandes relatif à la réalisation d'études préalables

Favorable

Défavorable

Accord cadre pour la Mission d'assistance et de diagnostic technique en matière de gestion de sites et sols pollués - Sites de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Favorable

Défavorable

Marché de Travaux de désamiantage et déconstruction du site « Ancien Hôpital » à COGNAC (16)

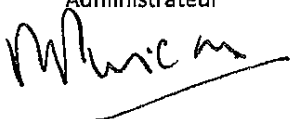
Favorable pour retenir l'offre de l'entreprise Avenir Déconstruction.

Défavorable

F. Signatures des membres de la commission

À Poitiers, le 28/02/2017

M. Patrice PINEAU
Administrateur



M. Pascal DUFORESTEL
Administrateur
PV Commission des marchés



Philippe GRALL
Directeur général

28/02/2017


COMMISSION DES MARCHES

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 MAI 2017

Présents :

- M. Patrice PINEAU, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Pascal DUFORESTEL, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Philippe GRALL, membre de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier
- M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF NA
- Mme Monique LAFON, chargée de mission au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de la région Nouvelle-Aquitaine
- Mme Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Nouvelle-Aquitaine

Suppléants :

- Monsieur DE LACOSTE LARAYMONDIE, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative
- Monsieur TALLIEU, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative

Absent :

- M. le DDPP

Deux membres avec voix délibérative sont présents, l'examen des marchés peut commencer.



A. Identification de la personne morale de droit public qui passe le marché

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107, boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 Poitiers cedex

B. Composition de la commission

La composition de la commission des marchés de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a été fixée par délibération du conseil d'administration du 15 mars 2016, n° CA-2016-01

Prénoms, nom	Qualité
M. Patrice PINEAU	titulaire
M. Pascal DUFORESTEL	titulaire
M. le Préfet, ou son représentant	
M. Jean-Marc De LACOSTE LAREYMONDIE	suppléant
M. Jean-Pierre TALLIEU	suppléant
M. Philippe GRALL	Directeur général

Personnes invitées à la commission du 30 mai 2017 :

- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier
- M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF NA

C. Présidence de la commission

EPF de Nouvelle-Aquitaine : M. Philippe GRALL, directeur général

D. Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation

Candidat retenu :

- Lot n°1 : GEOFIT EXPERT

N° lot	Classement de trois premières offres	Candidat retenu	Nombre de points
1	1	GEOFIT EXPERT	82
	2	QUARTA	76
	3	SCET	75

PV Commission des marchés

30 / 05 / 2017

E. Avis de la commission

Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation

Avis pour le LOT n°1

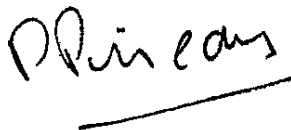
Favorable

Défavorable

F. Signatures des membres de la commission

À Poitiers, le 30/05/2017


M. Patrice PINEAU
Administrateur



M. Pascal DUFORESTEL
Administrateur



Philippe GRALL
Directeur général



COMMISSION DES MARCHES

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 5 JUILLET 2017

Présents :

- M. Patrice PINEAU, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Philippe GRALL, membre de la commission des marchés avec voix délibérative

Absent :

- M. le DDPP ou son représentant
- M. Pascal DUFORESTEL, membre titulaire de la commission des marchés avec voix délibérative
- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier
- M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF NA
- Mme Monique LAFON, chargée de mission au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, représentante de Monsieur le Préfet de Région
- Mme Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Nouvelle-Aquitaine

Suppléants :

- Monsieur DE LACOSTE LAREYMONDIE, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative
- Monsieur TALLIEU, membre suppléant de la commission des marchés avec voix délibérative

Deux membres avec voix délibérative sont présents, l'examen des marchés peut commencer.

A. Identification de la personne morale de droit public qui passe le marché

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107, boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 Poitiers cedex

B. Composition de la commission

La composition de la commission des marchés de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a été fixée par délibération du conseil d'administration du 15 mars 2016, n° CA-2016-01

Prénoms, nom	Qualité
M. Patrice PINEAU	titulaire
M. Pascal DUFORESTEL	titulaire
M. le Préfet, ou son représentant	
M. Jean-Marc De LACOSTE LAREYMONDIE	suppléant
M. Jean-Pierre TALLIEU	suppléant
M. Philippe GRALL	Directeur général

Personnes invitées à la commission du 05 juillet 2017 :

- M. Hubert BLAISON, contrôleur général économique et financier
- M. Gérard MOUTIER, agent comptable de l'EPF NA

C. Présidence de la commission

EPF de Nouvelle-Aquitaine : M. Philippe GRALL, directeur général
La présentation est effectuée par Adrien Puges et Guillaume Bourgault. Le secrétariat est assuré par Sarah d'Oliveira.
Un point réglementaire est effectué au préalable.

D. Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation

Candidats retenus :

- Lot n°3 :

N° lot	Classement de trois premières offres	Candidat retenu	Nombre de points
3	1	GEOFIT EXPERT	85
	2	SCET	79
	3	SYSTRA FONCIER	77

AR

E. Marché à bons de commandes relatif à la mission de diagnostics immobiliers des sites courants de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sur la Région Poitou-Charentes

Candidats retenus :

Classement de trois premières offres	Candidat retenu	Nombre de points
1	AGENDA DIAGNOSTICS	84
2	DIAG HABITAT	78
3	BUREAU VERITAS	76
3	AC ENVIRONNEMENT	76

Il est proposé à la commission des marchés de retenir l'offre de l'entreprise **Agenda diagnostics**

F. Avis de la commission

Marché à bons de commandes relatif à la réalisation des prestations liées aux phases administrative et judiciaire d'une procédure d'expropriation

Avis pour le LOT n°3

Favorable

Défavorable

Marché à bons de commandes relatif à la mission de diagnostics immobiliers des sites courants de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sur la Région Poitou-Charentes

Favorable

Défavorable

for

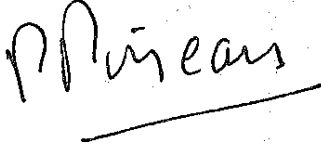
PV Commission des marchés

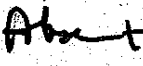
05 / 07 / 2017

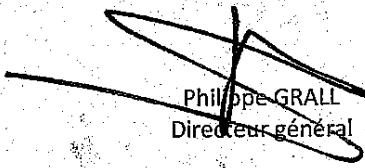
G. Signatures des membres de la commission

À Poitiers, le 05/07/2017

M. Patrice PINEAU
Administrateur




M. Pascal DUFORESTEL
Administrateur


Philippe GRALL
Directeur général

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2017-10-16-012

arrêté du 16 octobre 2017 portant modification de la
composition du conseil académique de l'éducation
nationale Académie de Bordeaux



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

Arrêté du **16 OCT. 2017**

portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale -Académie de Bordeaux-

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 avril 2016 portant renouvellement du CAEN de l'académie de Bordeaux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 portant modification de la composition du CAEN de l'académie de Bordeaux ;

Vu le courrier en date du 9 octobre 2017 du recteur de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine :

ARRÊTE

Article 1^{er}

L'arrêté du 25 avril 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de l'académie de Bordeaux est modifié ainsi qu'il suit :

III. MEMBRES REPRESENTANTS LES PERSONNELS TITULAIRES

a) représentants des personnels des services administratifs et des établissements scolaires

Titulaires	Suppléants
UNSA	
(pas de changement) Mme FAUGEROLLE Evelyne Professeur certifié Collège Les Lesques LESPARRE (33)	(en remplacement de Mme.BRUN) M. FAUVEL Vincent Professeur certifié Collège Ausone BAZAS (33)

(en remplacement de Mme CHAPUT) Mme BRANA-VELU Sandrine ADAENES Lycée Camille Jullian BORDEAUX (33)	(pas de changement) Mme MOINE-UIBER Professeur certifié Lycée Brémontier BORDEAUX (33)
Titulaires	Suppléants
FSU	
(pas de changement) M. Renaud BOUSQUET Professeur des écoles Ecole élémentaire JURANCON (64)	(en remplacement de M. DESTRIAN) M. Paul BOUSQUET PLP Lycée Philadelphie de Gerde PESSAC (33)
(en remplacement de Mme DANGUY) Mme PARIS Valérie Assistante sociale DSDEN de la Gironde SAINT ANDRE DE CUBZAC (33)	(pas de changement) Mme Fabienne SENTEX Professeur certifiée Collège Jean Zay CENON (33)

c) représentants des présidents d'université et directeurs d'établissements publics d'enseignement supérieur

Titulaires	Suppléants
(pas de changement) M. Vincent HOFFMANN-MARTINOT Président de la COMUE d'AQUITAINE	(en remplacement de M. CANSELL) M. Marc PHALIPPOU Directeur général BORDEAUX INP

IV COLLEGE REPRESENTANT LES USAGERS

a) représentants des parents d'élèves

-au titre des établissements scolaires relevant du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche

Titulaires	Suppléants
Fédération des conseils de parents d'élèves (FCPE)	
(pas de changement) Mme Sylvie SCHMITT 13 rue Pascal Mothes 33800 BORDEAUX	(en remplacement de M. GARCIA) Mme Bénédicte DEFRANOUX 16 impasse des airelles 33400 TALENCE

Article 2

Le reste sans changement.

Article 3

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le recteur de l'académie de Bordeaux et le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 16 OCT. 2017

Le Préfet de région,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

2