



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 et l'évaluation 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.) pour majeure partie issus d'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 de la Direction de l'immobilier de l'Etat, 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 pour les collectivités

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.

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

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 important notamment pour l'évaluation des biens depuis la décision de la Direction de l'immobilier de l'Etat, de ne plus évaluer les biens d'une valeur vénale inférieure à 180 000 Euros, à compter de janvier 2017.



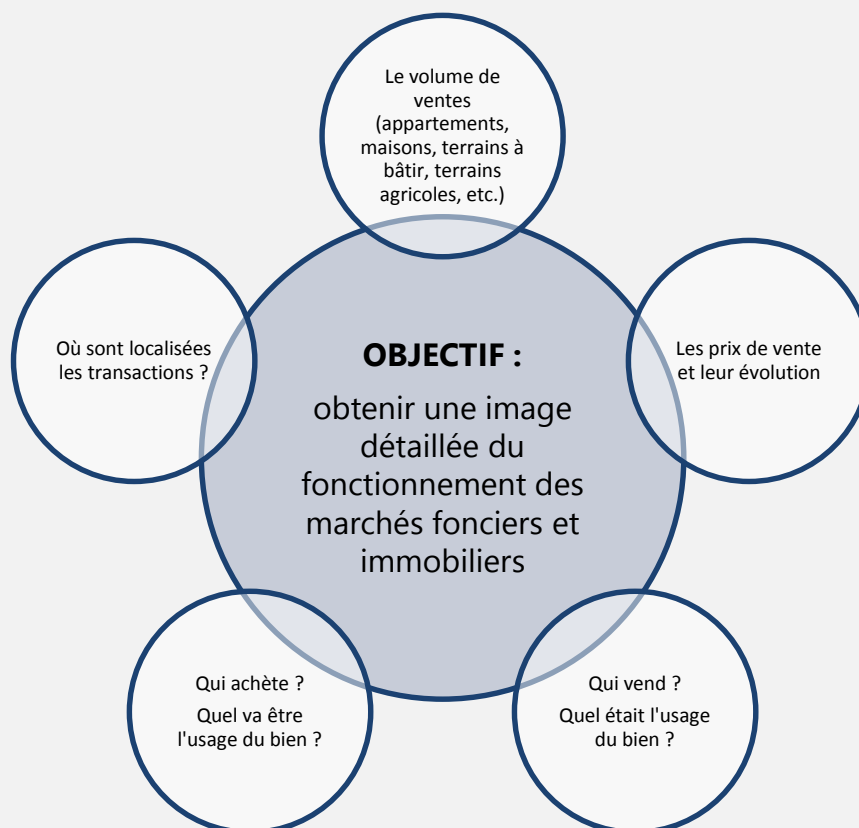
2. Une définition du service DVF

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 à titre onéreux** 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 de Brest Bretagne
- « **Quelle influence le littoral aquitain** a-t-il sur les prix de vente des biens ? » Région Nouvelle 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 **la Direction de l'immobilier de l'Etat** » 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