



Que faire avec DVF ? Panorama des usages

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 un référentiel en matière de foncier 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 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 suffisant. 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

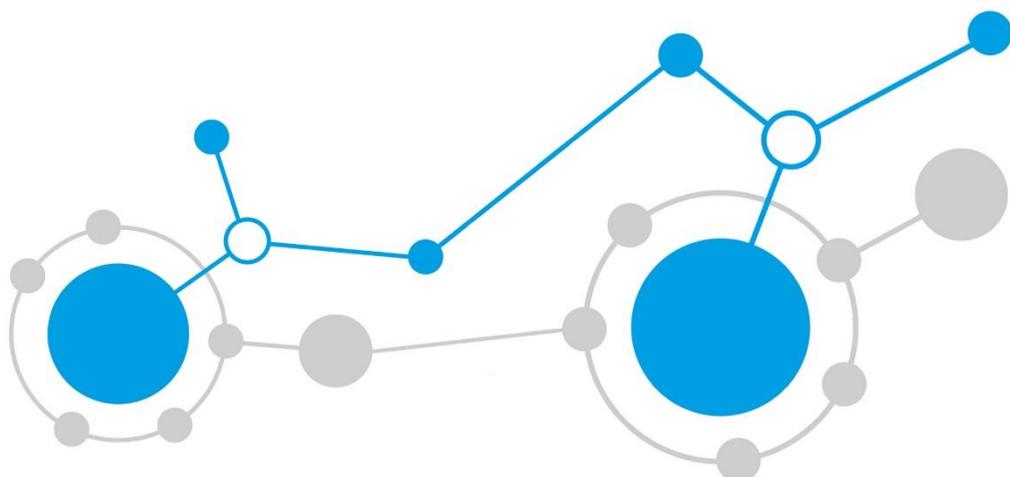
La confrontation au terrain est essentielle. Le risque est grand en manipulant des bases de données, aussi fiables soient-elles, d'une interprétation erronée.

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.

DVF permet de faire à la fois des études foncières et immobilières sur un secteur donné, des études de la valeur sur un cas concret, préparer une négociation avec un vendeur ou un acheteur, préparer un entretien avec la Direction de l'immobilier de l'Etat ou le juge des expropriations ou encore élaborer des stratégies territoriales.



11.3 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
Observatoires	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 partenarial sur les Pyrénées-Atlantiques Le Conseil départemental de la Dordogne dispose d'un Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) 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
	Région	<ul style="list-style-type: none"> L'observatoire des espaces NAFU (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
Etudes sur les copropriétés	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 solde 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

11.4 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 mobilisables 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
Evaluation des droits de mutation	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
Politiques sociales	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

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 agglo réalise ses acquisitions foncières ainsi que celles des communes membres
Recherche de termes de comparaison dans le cadre d'expropriations	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> 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 relatifs à la vente de lots de garage dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire des indemnités
Recherche de termes de comparaison pour réguler les prix	Région	<ul style="list-style-type: none"> 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
Aide à la décision pour le renouvellement urbain de quartiers	Quartier	<ul style="list-style-type: none"> Lors d'une requalification urbaine sur Cherbourg, il y avait un débat entre le bureau d'étude et la ville. L'EPF Normandie 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 redynamisation 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
Revitalisation de centres-bourgs de petites communes	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> 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 ?

