



# DVF pour l'évaluation immobilière

## LA FICHE EN BREF

DVF peut permettre de procéder à l'évaluation de biens en fonction de transactions référencées dans la base de données. La recherche de termes de comparaison permet de connaître à quel prix ont été vendus des biens comparables à celui qui est évalué dans le cadre d'une action de gestion 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 REFERENCES

Les termes de comparaison sont des transactions présentant des caractéristiques similaires à celle qui est évaluée.

### 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.

## 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 la quasi 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 les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)

### A NOTER

Une antériorité de 5 ans est trop importante pour évaluer un bien courant, mais elle devient très utile dans la recherche de biens plus rares.

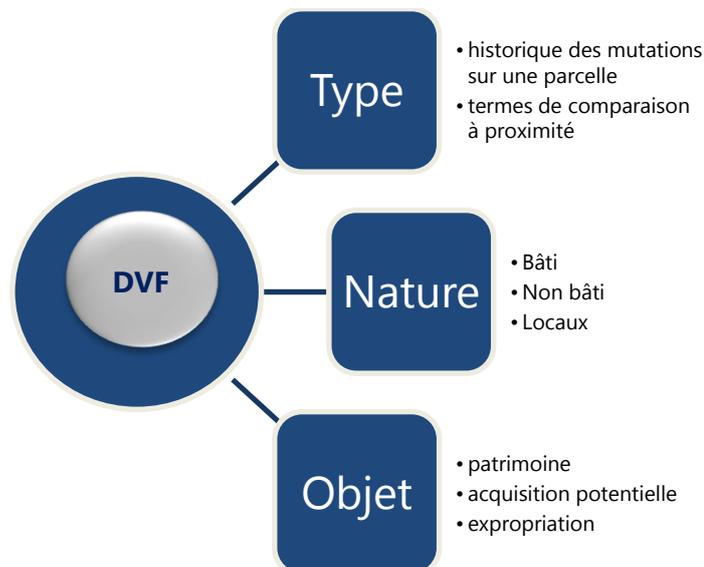
## 14.2 Les usages de DVF en matière d'évaluation

### 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.

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 de biens non bâtis que de biens bâtis.



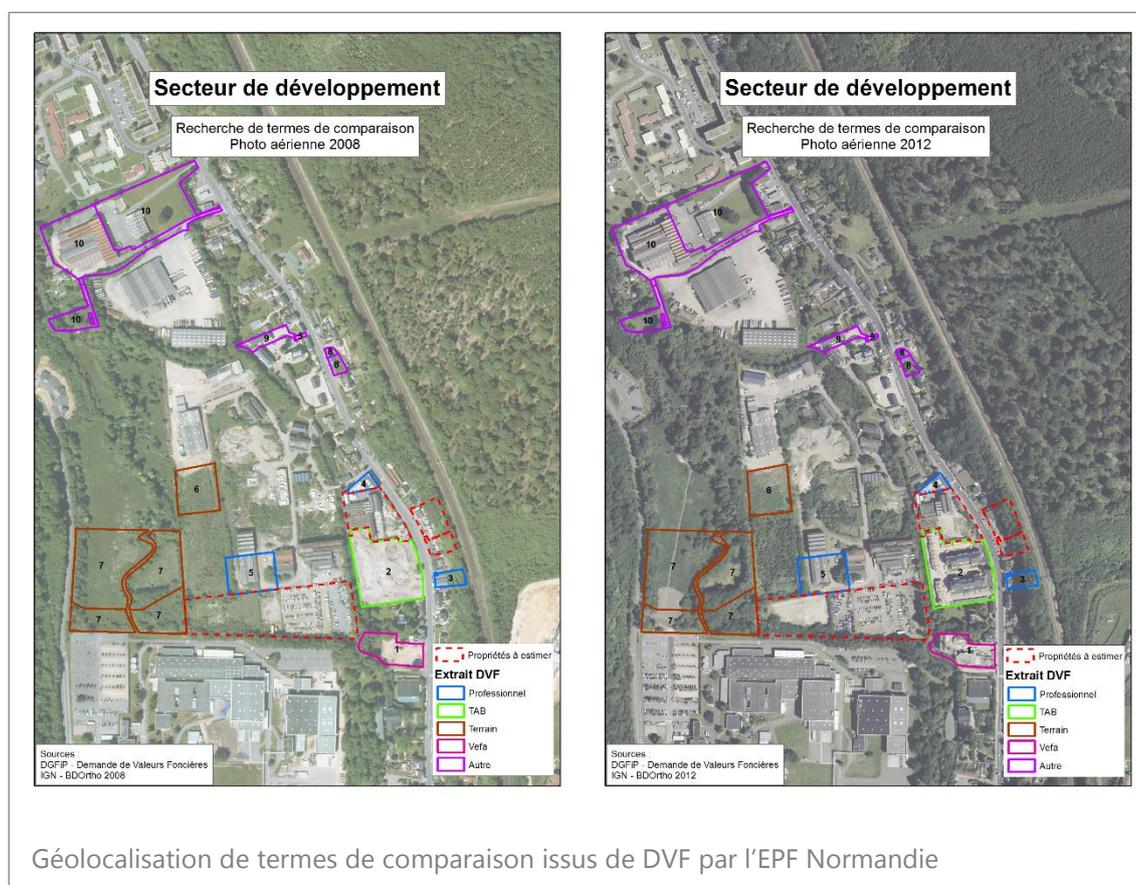
### a. Pour réaliser une acquisition

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 éléments de référence 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**



**Les termes de comparaison sont localisés**

### 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 revente de certains biens à des prix en adéquation avec le marché.

## A NOTER

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a une mission d'évaluateur pour le compte de l'État. Pour toute acquisition immobilière, prise à bail, cession immobilière, les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics ont l'obligation de recueillir son avis préalable. Ce service est rendu gratuitement aux collectivités si les biens se situent au-dessus de seuils d'estimation.

### 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 la DIE. 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 la DIE.

Préparer les  
procédures  
et dialoguer  
avec la  
Direction de  
l'Immobilier  
de l'Etat



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 retraitement 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).



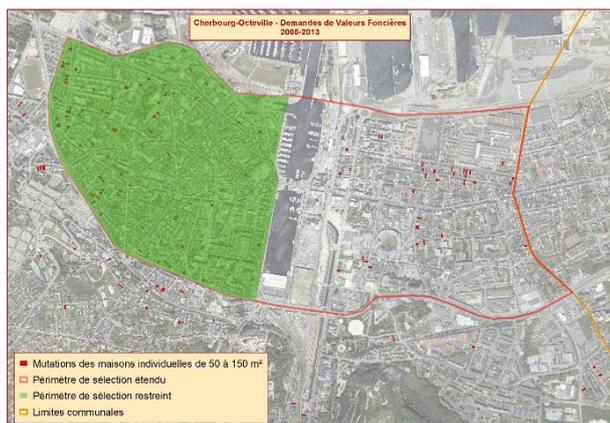
Les Safer, par leur droit de préemption avec modification de prix, peuvent jouer un rôle de régulateur de l'usage et/ou du prix. DVF joue un rôle dans l'élaboration de ces prix. Par exemple, lors d'une contre-expertise sur un étang, la Safer Rhône-Alpes a pu extraire 250 termes de comparaison de DIA et de DVF pour en retenir 15 et ainsi faire le point avec la DIE.

Intégrer  
le foncier  
dans la  
formation  
des prix

## 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.

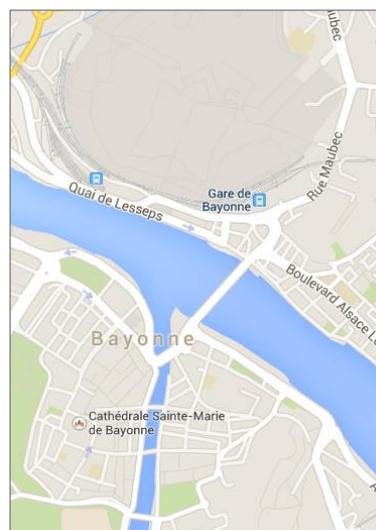
Ci-contre les prix selon DVF pour des logements individuels réhabilités de 50 à 150 m<sup>2</sup>. L'estimation initiale du prix de vente du bureau d'étude se situait à 1 850 €/m<sup>2</sup> soit 200 € plus cher.

Périmètre	Prix moyen	Surface habitable moyenne	Prix/m <sup>2</sup>
Communal	158 000 €	108 m <sup>2</sup>	1 471 €
Quartier élargi	165 000 €	103 m <sup>2</sup>	1 612 €
Quartier restreint	171 000 €	102 m <sup>2</sup>	1 672 €

**Trancher les débats sur les prix**

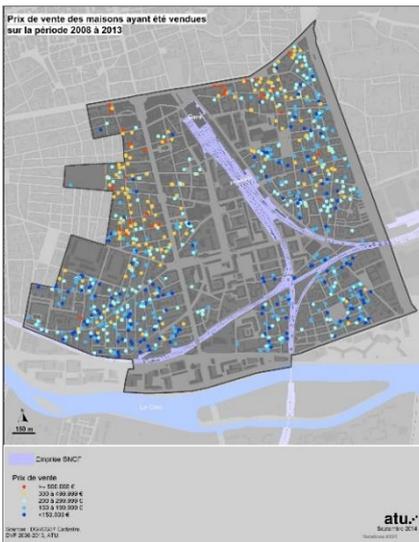
**L'EPFL du Pays Basque** utilise DVF essentiellement dans le cadre d'opérations décidées en amont par les élus sur la redynamisation d'un quartier, comme pour le **secteur gare à Bayonne**. Le foncier se déprécie très rapidement, mais un potentiel important est perçu en matière d'urbanisme grâce à une 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 ?



**Evaluer les actions possibles sur des secteurs en mutation**

## 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 un bien 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.

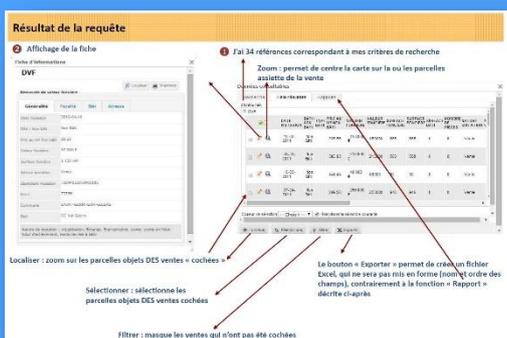
Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), le Conseil départemental de la Dordogne constate que la dévitalisation des centres bourgs est bien réelle avec un taux de vacance qui atteint 15 % des logements. Cela induit un véritable choix politique : construire des lotissements ou requalifier les centres bourgs ? Les données DVF permettent une alimentation de la réflexion des élus. C'est de la matière pour savoir vers où les élus veulent aller et ce qu'ils veulent faire. Le Conseil départemental a un devoir d'alerte pour la construction des choix politiques, il donne son avis pour accompagner les communes.



## LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Safer ont développé un outil de requêtage national, administré localement par chaque Safer : Vigifoncier. [www.vigifoncier.fr](http://www.vigifoncier.fr)

NOTA : L'intégration de DVF est encore expérimentale à ce jour.



## 14.2.2 Les modes de représentation

Parcelle	Année de vente	Surface	Prix	Prix/ m <sup>2</sup>
B 677	2007	3 500 m <sup>2</sup>	26 000 €	7,4 €
E 926	2007	2 020 m <sup>2</sup>	26 000 €	13 €
B 825	2009	2 350 m <sup>2</sup>	34 000 €	14,4 €
B 826	2009	2 585 m <sup>2</sup>	37 500 €	14,5 €



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.

**Tableaux et localisation**

## 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.

**Comparer ce qui est comparable**

### 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.

**Prendre en compte le coût des travaux**

### 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.

**Remonter à l'acte**

## 14.4 Limites de DVF pour l'évaluation et solutions associées

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 DIA

### 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 fonciers (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

Des  
solutions  
envisagées

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.