



Typologie des biens

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.

LA METHODE

La typologie des biens s'appuie surtout sur les caractéristiques des locaux, et sur le régime fiscal associé à la transaction.

LES LIMITES

La connaissance de la vocation des biens (surtout pour le non bâti), et la distinction neuf/ancien sont limitées en utilisant DVF seule.

LE CROISEMENT

Il est possible d'affiner la typologie en croisant avec des données complémentaires comme les PLU ou MAJIC notamment.

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.

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'État Futur d'Achèvement, ou VEFA) et des acquisitions de terrains à bâtir (TAB).

LIMITE

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.

b. Articles CGI (Code général des impôts)

Une autre information précieuse réside dans le régime fiscal de la transaction. Celui-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.

LIMITE

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.

LIMITE

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 remontées 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.

LIMITE

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.

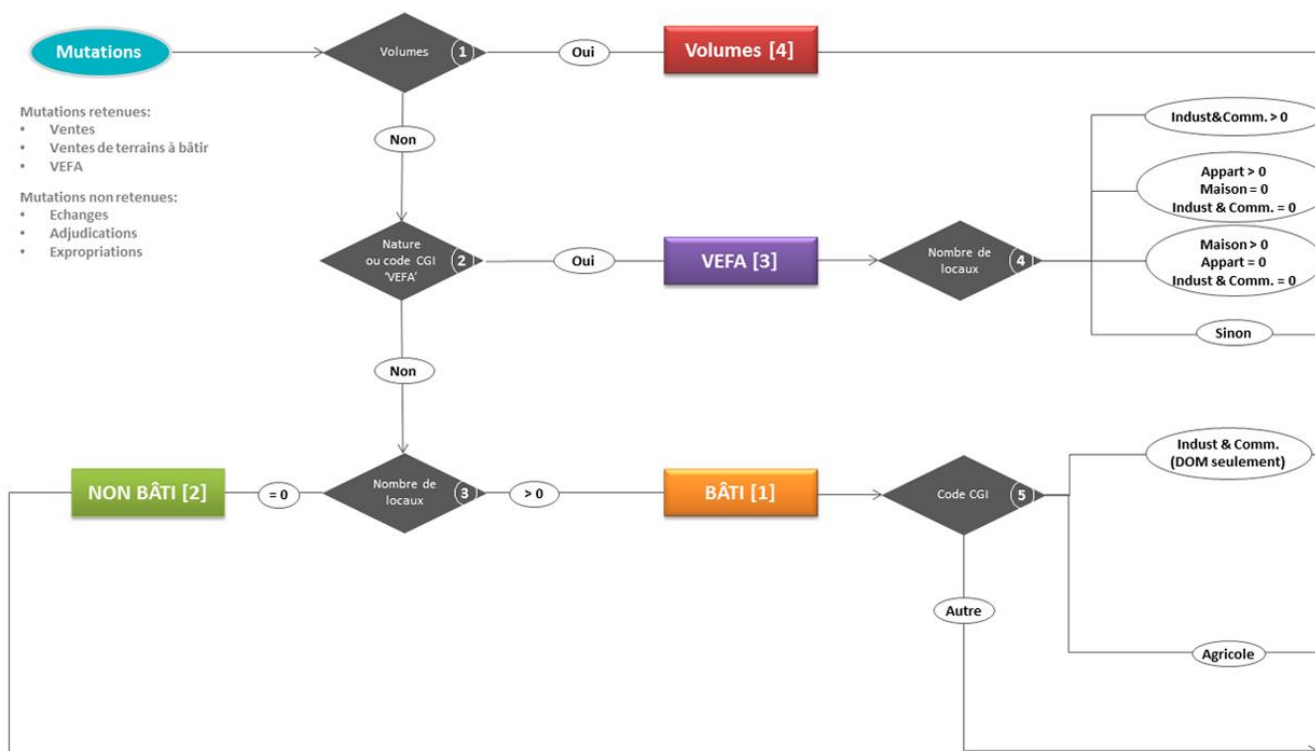
Il a été arrêté par le GnDVF que des mutations dont le prix était supérieur à 10 000 € et dont les surfaces étaient comprises entre 200 et 2 000 m² avaient une très forte probabilité d'être des **terrains à bâtir**. Ceci dit, il est prévu que ces paramètres puissent s'adapter aux spécificités locales. 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.

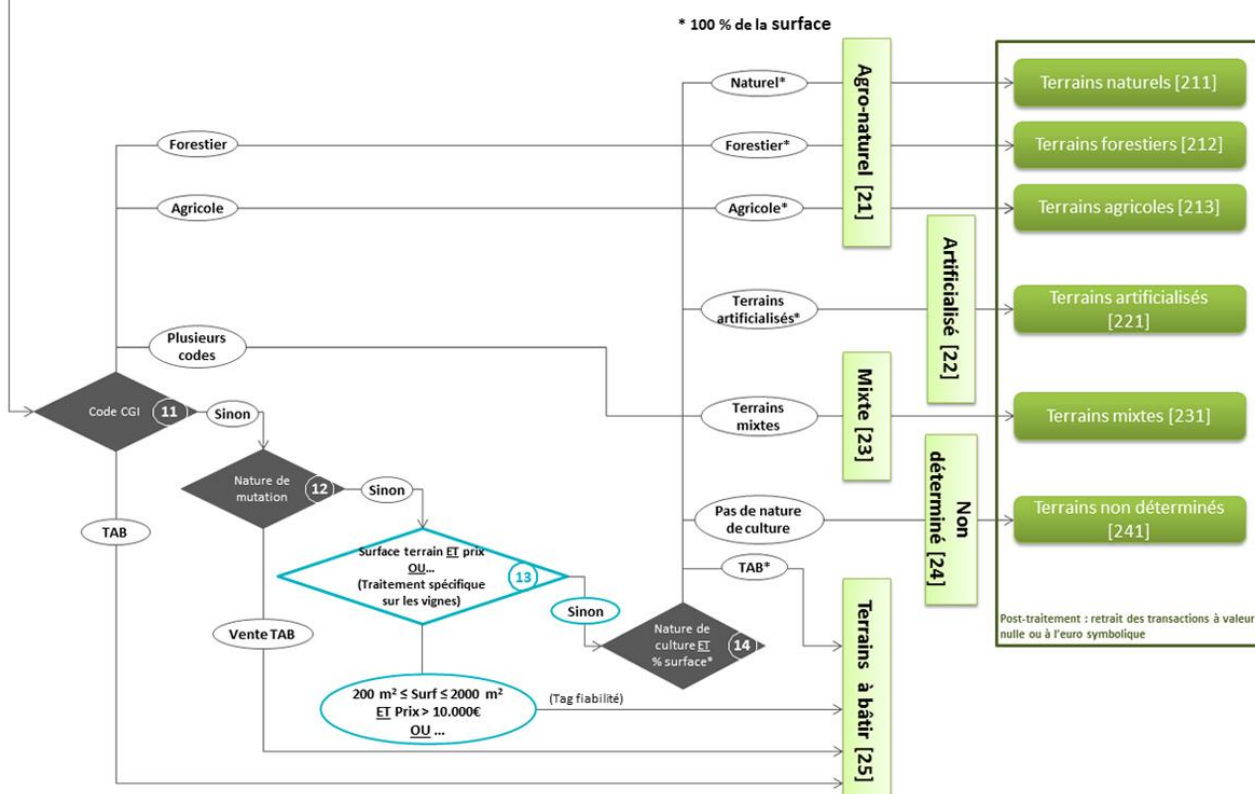
Seuls les champs de DVF ont été utilisés pour construire la typologie du GnDVF

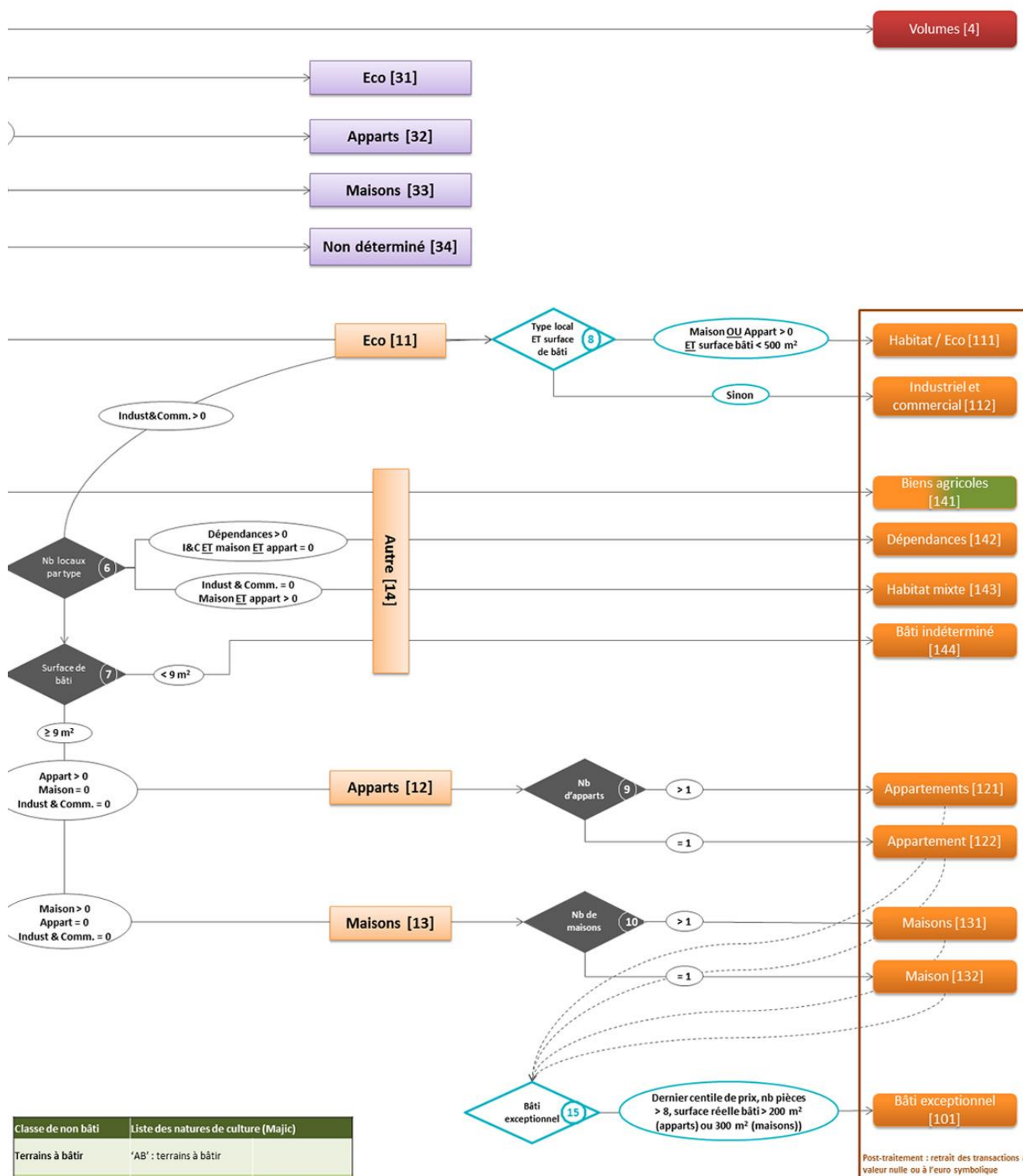
Une typologie construite par études successives

8.2.3 Le schéma



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





Classe de non bâti	Liste des natures de culture (Majic)	
Terrains à bâtir	'AB' : terrains à bâtir	
Terrains naturels	'L' : landes	'LB' : landes boisées
	'E' : eaux (étang, lac, etc.)	
Terrains forestiers	'BS' : taillis sous futaie	'B' : bois
	'BT' : taillis simples	'BF' : futaies feuillues
	'BP' : peupleraies	'BM' : futaies mixtes
	'BR' : futaies résineuses	'BO' : oseraies
Terrains agricoles	'T' : terres	'PC' : pacages
	'TP' : terres plantées	'PH' : herbages
	'PE' : prés d'embouche	'PP' : prés plantes
	'P' : prés	'PA' : pâtures
	'VI' : vignes	'VE' : vergers
Terrains artificialisés	'CH' : chemin de fer	'S' : sols
	'AG' : terrains d'agrément	'J' : jardins
	'CA' : carrières	



dvf Groupe national
Demande de Valeurs Foncières

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Réalisation : EV – EPF Bretagne
Version document : V2.3 (jan. 2015)

8.2.4 Quelques précisions sur les articles CGI

Les articles CGI définissent la base légale de la taxation de l'acte. Elle est 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.

Le type de taxation varie selon la nature de l'acquéreur, celle du vendeur ou le type de bien. Ainsi, c'est un élément d'analyse de la mutation. 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. Parmi les articles CGI fournis par la DGFIP, seuls les articles CGI pertinents pour l'analyse des marchés fonciers ont été conservés.

Article CGI	Statut du vendeur ou nature du bien	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 revente)
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 - SCPI...	Terrain à bâtir - Immeuble neuf (soumis à TVA)
1594FQA*2			VEFA - Terrain à bâtir - immeuble neuf
1594FQB	Promoteur - rénovation		Rénovation
1594FQC	Professionnels - Secteur sauvegardé - immeuble classé		Immeuble classé - Secteur sauvegardé
1594OGA	Lotisseur - constructeur...	Professionnel - assujetti	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	
1594FQEI		Aide à installation jeune agriculteur	
1594FQEI		Pour bail à jeune agriculteur	
1594FQF		Agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
1594FQG*		SICA (société d'intérêt collectif agricole) et Safer dans les DOM uniquement	Droits réduits ou nuls sur acquisition
1137	Forestier	Forestier	Reboisement
1594Ibis	Résidence tourisme - Hôtel	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

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

* L'article 1594FQG est abrogé depuis 2011.

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

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

Article CGI		Libellé	VEFA	AGRICOLE	TAB	FORESTIER	INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	N° Critères
1049*1	CGI 1049 *1	Acquisition par une société HLM autre qu'un office public						11
1115	CGI 1115	Exo DE sur achats avec engagement de revente						
1115*1	CGI 1115*1	Acquisitions par les marchands de biens						
1115*2	CGI 1115*2	Echanges par les marchands de biens						
1137	CGI 1137	Acquisitions en vue reboisement				X		
1594D*1	CGI 1594 D *1	MTO immeuble ou de droits immobiliers						11
1594D*2	CGI 1594 D * 2	Vente de terrain à bâtir			X			
1594FQA	CGI 1594 FquinquèsA	Ventes par marchands de biens d'immeubles achevés dans les 5 ans						2
1594FQA*1	CGI 1594 F quinquès A *1	Vente d'immeuble dans les 5 ans de l'achèvement, TVA perçue en SIE						
1594FQA*2	CGI 1594 F quinquès A *2	Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble, TVA perçue en SIE	X					
1594FQa	CGI 1594Fquinquèsa	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble soumises à TVA déposée sur CA3						
1594FQB	CGI 1594 FquinquèsB	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rénovation urbaine						
1594FQD	CGI 1594 FquinquèsD	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rural		X				5
1594FQE	CGI 1594 FquinquèsE	Acquisitions jeunes agriculteurs des territoires ruraux de développement prioritaire		X				5 et 11
1594FQE I	CGI 1594 FQE I	Acquisitions par jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation		X				5 et 11
1594FQE II	CGI 1594 FQE II	Acquisitions en vue de donner à bail à de jeunes agriculteurs		X				5 et 11
1594FQF	CGI 1594 FquinquèsF	Droit de 0,60 % sur MTO terres incultes, abandonnées		X				5 et 11
1594FQG	CGI 1594 FquinquèsG	Droit de 0,60 % sur ATO immeuble par Safer et SICA (DOM)		X				
1594Fter	CGI 1594Fter	Abattement voté conseil départemental sur MTO immeuble habitation						
1594H	CGI 1594 H	Acquisitions logements par HLM ou SEM						
1594Ibis	CGI 1594 I bis	Acquisition dans DOM, d'un immeuble avec engagement de l'affecter à usage d'hôtel					X	
1594OGA	CGI 1594OGA	Exo enregistrement sur MTO terrains et immeubles soumises à TVA			X*			11
257-7-1*2	CGI 257-7-1 *2	Vente en état futur d'achèvement TVA 19,60 %, TPF à 0,6 % et salaire à 0,1 %	X					2
257-7-1*3	CGI 257-7-1 *3	Vente de terrain à bâtir soumise à la TVA 19,60 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,1%			X			11
278 sexiès I.1	CGI 278 sexiès-I.1	Vente aux HLM de terrain à bâtir. TVA à 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %			X			11
278 sexiès I.2	CGI 278 sexiès-I.2	Vente aux HLM. TVA au taux de 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %						
278 sexiès I.3	CGI 278 sexiès-I.3	Ventes de logements sociaux neufs à usage locatif						
278bis	CGI 278 bis	TVA au taux réduit sur les produits alimentaires						
278sex-I	CGI 278 sexiès I	TVA au taux réduit sur ATO de TAB et logements sociaux						
278sexIAM	CGI 278 sexiès IAM	TVA réduite sur ATO de TAB avec TPF à 0,60 % en Alsace Moselle						
296-1-a-*1	CGI 296-1-a *1	Vente aux HLM immeuble, terrain à bâtir, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)						2
296-1-a-*2	CGI 296-1-a *2	VEFA aux HLM d'immeuble, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)	X					
296-1-b-*2	CGI 296-1-b *2	VEFA d'un immeuble soumise à TVA 8,50 % situé dans les DOM (hors Guyane)	X					
691bis	CGI 691 bis	Acquisition de TAB soumise à droit fixe de 125 EUR - TVA sur CA3			X			11
810-IV	CGI 810-IV	Droit fixe exigible sur apports soumis à TVA						

ATO : aliénation à titre onéreux
MTO : mutation à titre onéreux
Exo DE : exonération des droits d'enregistrement

SIE : service des impôts des entreprises
CA3 : formulaire N°3310-CA3
relatif à une déclaration de TVA
DF : droit fixe

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.

Pour segmenter les marchés, il faut enrichir DVE

(espace à réhabiliter, espace à aménager...). Le croisement avec des informations complémentaires est nécessaire pour y parvenir.

[illegible]

ne. Pour chaque secteur, elle délivre la nature, l'origine, la date de modification, les références de publication ainsi que la valeur en d'autres termes, le cas échéant.

Le fiscaliste détourné de la base DVF présente la complexité de la tâche en ce sens que les renseignements qu'il a en particulier les données de la nature de culture et de l'habitat.

En outre, la base d'information sur les valeurs, manque qu'il n'est

La base de données Demandes de valeurs foncières recueille des informations sur les données de transactions ainsi que sur les caractéristiques des fonds en jeu. Il est ainsi possible de connaître le montant de chaque transaction et de déterminer s'il s'agit d'une vente, d'un échange ou encore d'une acquisition ou d'une expropriation. La caractérisation des transactions repose quant-à-elle sur des informations telles que la nature bâtie ou non des biens, la superficie des parcelles, la surface réelle du bâti ou encore la qualification de l'usage des biens distinguant le logement des activités industrielles et commerciales.

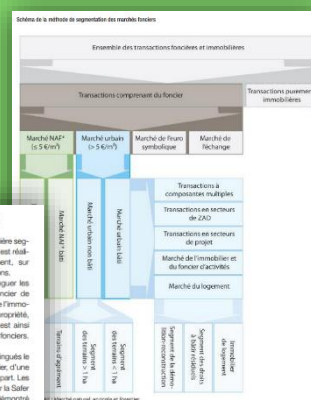
Enfin, la base de données des

Segmentation des marchés à l'échelle régionale

À l'échelle française, une première segmentation des marchés fonciers est réalisable en jouant, successivement, sur plusieurs attributs des transactions.

Premièrement, il s'agit de distinguer les transactions comportant du foncier de celles concernant uniquement de l'immobilier (logements, lots de copropriété, par exemple). L'immobilier pur est ainsi écarté de l'analyse des marchés fonciers.

Dans un second temps sont distingués le marché rural, agricole et forestier, d'une part, et le marché urbain, d'autre part. Les travaux menés conjointement par la Safer Ile-de-France et l'IAU 12^e ont démontré que les transactions réalisées à un niveau de prix supérieur à cinq euros par mètre



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

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.

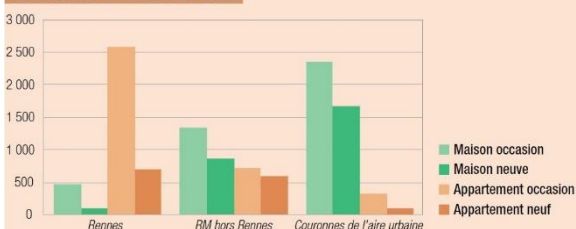
RATIO REVENTES / VENTES EN NEUF*

Ratio ventes en occasion / logement neuf hors locatif social

	Maisons*	Appartements	Total
Rennes	4,7	3,7	3,8
RM hors Rennes	1,5	1,2	1,4
Couronnes de l'aire urbaine	1,4	3,4	1,5
Aire urbaine 2010	1,6	2,6	1,9

* dont construction de maison individuelle

VENTES EN OCCASION ET CONSTRUCTION NEUVE HORS LOCATIF SOCIAL EN 2013



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.

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.

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

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est nécessaire de déclarer auprès de la CNIL tout croisement de DVF avec d'autres bases de données.

Voir la fiche 3 *Cadre juridique*