



DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

LA FICHE EN BREF

Si les données DVF permettent une connaissance pointue des phénomènes fonciers et immobiliers sur un territoire, elles offrent également, par extension, la possibilité de construire des stratégies territoriales à partir de l'observation des mutations.

Le travail de prospective élaboré à partir de DVF suppose souvent de croiser cette base de données avec d'autres informations, afin de disposer d'un panorama complet sur le territoire et d'envisager ainsi une planification adéquate et adaptée à la réalité.

LE TERRITOIRE

Le territoire est le support de la planification. Les enjeux varient avec les échelles : quartier, commune, etc.

L'URBANISME

A la fois étude du phénomène urbain et organisation de la ville et de ses territoires, l'urbanisme est souvent formalisé par les PLU.

LA STRATEGIE

Faire de la prospective territoriale, c'est élaborer une stratégie qui s'appuie sur une connaissance fine du territoire.

13.1 Les atouts de DVF pour les stratégies territoriales

DVF permet d'élaborer des stratégies territoriales, notamment grâce à plusieurs points forts :

- La fiabilité et l'exhaustivité de la base, notamment pour le bâti
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données ainsi qu'avec les zonages des documents d'urbanisme
- 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
- Le référentiel commun que DVF constitue qui permet de dialoguer avec différents acteurs du territoire

13.2 Les usages de DVF en matière d'élaboration de stratégies territoriales

13.2.1 Les pratiques partagées

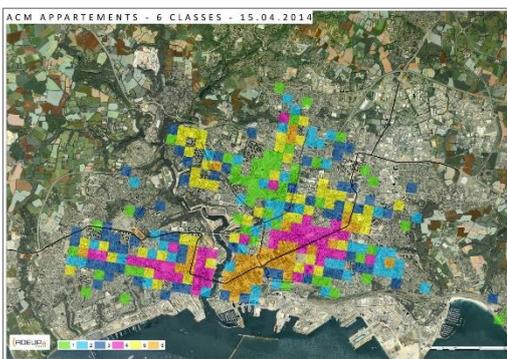
a. DVF au service de la dynamique territoriale

Les données DVF peuvent être utilisées pour nourrir la réflexion sur l'élaboration de stratégies territoriales, grâce à une meilleure connaissance des phénomènes fonciers et immobiliers.

Dans ce cadre, plusieurs structures utilisent DVF comme l'une des sources d'informations

permettant de mener des politiques urbaines et territoriales pertinentes et durables.

DVF peut permettre notamment de faire des études de faisabilité pour certains projets d'aménagement.



L'ADEUPa (Agence d'urbanisme du pays de Brest) a utilisé les données DVF pour une expérimentation sur les projets urbains à Brest. Dans le cadre d'une analyse multicritère, DVF figurait en tant que 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.

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.

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.



“ A Bordeaux Métropole, nous utilisons DVF avec une vision systémique des territoires. ”

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 d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou encore Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pris en compte des zonages par répartition des ventes des terrains non bâtis par EPCI

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Repartition par volume de ventes

Données non spatialisées

Source : DVF 2007-2014 (DGF09, 2014) / Aedalus / EPF - 01 - 01/04/2016

Répartition de fiabilité d'affectation de zone aux mutations

44039, 9%

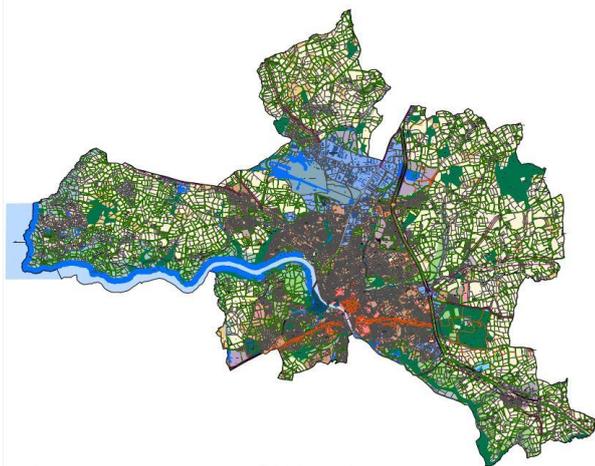
81663, 10%	240990, 45%	115481, 25%	115481, 25%
moyenne	incertaine	forte	(indisponible)

Nombre de bord de bord des documents d'urbanisme en Bretagne (01/1/2016)

Type de document d'urbanisme

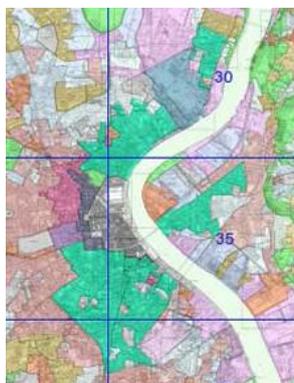
- ▶ Quasi-absence de terrains à bâtir en 2AU
- ▶ Des territoires sans zonage POS/PLU ou sans volume de ventes
- ▶ Des territoires dynamiques sur le réaménagement urbain (ex : Brest, Lorient)
- ▶ Limites de l'échelle : pas de comparaison possible entre RM et BM

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.



Plan de zonage du PLU de Lannion

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 sur 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.



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 L'ADEUPa

“ 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 épargnes, etc.). Nous avons la possibilité de faire plusieurs scénarii. ”



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*).

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.

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.

Pour l'Etat, à travers le CEREMA, DVF permet ainsi d'orienter la politique sociale là où le marché est le plus tendu et de positionner au mieux les aides (comme celles de l'ANAH par exemple) pour être en cohérence avec le marché.

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.

Les échelles fines posent des questions au regard du secret statistique car les mutations peuvent alors plus facilement être identifiées.

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.

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.

**Respecter
le secret
des
données**

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.

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.

**Veiller à
croiser les
bonnes
années**

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.

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.

**Enrichir
DVF avec
d'autres
sources**

13.4 Limites de DVF pour les stratégies territoriales 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 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

Des solutions
envisagées

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.