



DVF dans l'écosystème des données

LA FICHE EN BREF

En matière de foncier et d'aménagement du territoire, plusieurs bases de données complémentaires peuvent permettre l'évaluation immobilière, l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales. Certaines bases sont polyvalentes et d'autres plus spécialisées pour l'un de ces usages. La base DVF fait partie de cet écosystème. Il existe également des bases de données locales, propres à des territoires particuliers, qui viennent compléter cet écosystème national.

Ces bases d'information présentent des différences. Cela suppose de bien connaître leurs atouts et leurs faiblesses. Des comparaisons générales ou appliquées ont été menées par certains utilisateurs pour améliorer la compréhension des bases et de leurs complémentarités.

L'ACTE

La base DVF est élaborée en aval de l'acte authentique alors que d'autres bases sont construites en amont ou au moment de l'acte.

LA GRATUITE

DVF est un service gratuit, ce qui n'est pas le cas de toutes les bases de données. Certaines bases sont assez coûteuses.

L'EXHAUSTIVITE

Parmi les critères de comparaison entre les différentes bases de données, celui de l'exhaustivité est central.

6.1 Une panoplie de bases de données complémentaires

DVF s'inscrit dans un **écosystème de données foncières et immobilières**. Les données fournies par la DGFIP dans le cadre de ce service sont ainsi complémentaires d'autres données mises à disposition par d'autres acteurs.

Chaque base a ses **avantages** et ses **inconvenients**. La complémentarité permet ainsi des usages variés et des analyses pertinentes et fiables.

6.2 Des données collectées à différentes étapes

Des bases de données complémentaires existent aux différentes étapes successives d'une mutation, **en amont et en aval de l'acte**

lui-même. Le croisement et la comparaison de ces bases permettent de disposer d'un **observatoire foncier** assez complet.

Des bases de données établies à différentes étapes



* Déclarations d'Intention d'Aliéner

** Espaces Naturels Sensibles

LE SAVIEZ-VOUS ?

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment le prix). C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. L'acte authentique de vente ne peut être signé avant que la déclaration d'intention d'aliéner n'ait été déposée et que le bénéficiaire ait formulé son renoncement à préempter.

6.3 Comparatif des principales sources de données foncières et immobilières

La comparaison entre les principales sources de données sur les transactions immobilières permet de souligner les points forts et les points faibles de chacune de ses bases. Ce savoir est essentiel à une utilisation agile et pertinente de l'ensemble de ces bases et à leur interconnexion.

L'EPF Normandie a réalisé un comparatif des principales sources de données de connaissance des transactions immobilières, présenté ci-dessous.

A NOTER

Outre l'écosystème national des données, il existe également des bases de données à l'échelle locale, propres à chaque territoire.

		Avantages	Inconvénients
DIA	Éléments communs	<ul style="list-style-type: none"> Actualisation en temps réel 	<ul style="list-style-type: none"> Ecart possible avec les ventes réelles Données non exhaustives
	Safer	<ul style="list-style-type: none"> Base de données remontant aux années 1960, spatialisable à la parcelle depuis 2000 Concerne tous les biens ayant une vocation agricole ou naturelle au moment de la vente, même si le bien est destiné à un usage autre Segmentation nationale homogène des marchés rural agricole, naturel, forestier, résidentiel, agrément, urbanisation Connaissance de la destination des biens Statistique des prix publiée annuellement par la FNSafer selon un modèle labellisé par le Service de la statistique et de la prospective 	<ul style="list-style-type: none"> Accès limité et/ou payant à la base brute selon des modalités propres à chaque Safer Nécessité d'une expertise spécifique compte tenu de la diversité des biens contenus dans cette base et de leur nature composite (agricole, forestier, bâti habitat et professionnel...)
	Droit de Préemption Urbain	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres sur lesquels un Droit de Préemption Urbain est institué Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
	Espaces Naturels Sensibles	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres ENS Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
Actes notariés	Documents papiers	<ul style="list-style-type: none"> Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Informations sur les acquéreurs et les vendeurs Actualisation en temps réel 	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés d'accès à la source papier Donnée complexe à produire Coût d'exploitation important Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
	BIEN (Ile-de-France) PERVAL (province)	<ul style="list-style-type: none"> Transactions segmentées en types de biens, notamment pour le non bâti Base de données remontant au moins à 2000 Informations sur les acquéreurs et les vendeurs 	<ul style="list-style-type: none"> Base peu représentative du volume du marché (notamment pour PERVAL), entraînant des difficultés de fiabilité pour des typologies de biens spécifiques et des échelles géographiques fines Données payantes
	DVF	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> Données brutes téléchargeables sur seulement 5 années Complexité du chargement informatique Données peu intelligibles pour les nouveaux utilisateurs Difficulté pour segmenter les biens et les marchés, en particulier pour le non bâti

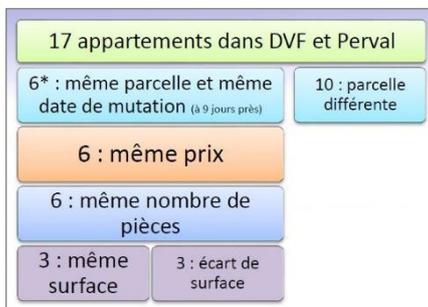
Pour optimiser les résultats, utiliser plusieurs sources de données

		Avantages	Inconvénients
Enquêtes	EPTB (Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur les permis de construire) Les enquêtes permettent d'accéder à des informations complémentaires, notamment le montant des travaux de construction 	<ul style="list-style-type: none"> Terrains à bâtir pour des maisons individuelles uniquement (et hors permis groupés) Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle
	ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Enquête accessible jusque 1985 Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur certains permis de construire) 	<ul style="list-style-type: none"> L'enquête ne couvre que les nouvelles constructions comprenant au moins 5 logements destinés à être achetés par des particuliers Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle

6.4 Une comparaison DVF / PERVAL

Début 2013, l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées) a essayé de retrouver des biens dans DVF et dans PERVAL, en prenant les mêmes critères (à savoir : date de mutation, parcelle, prix, nombre de pièces et surface).

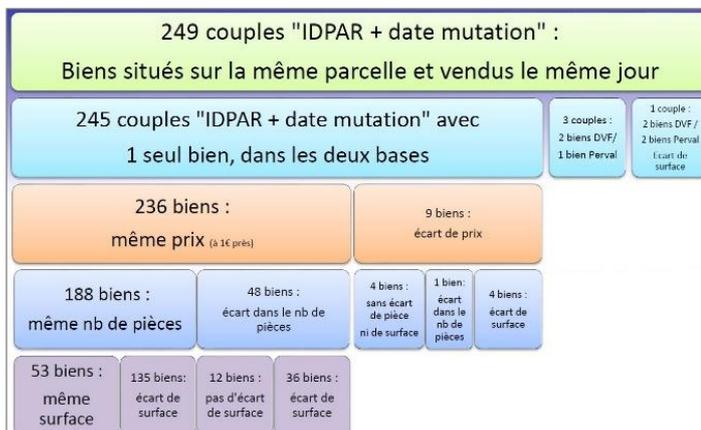
6.4.1 Pays de Nay



Une première étude porte sur la Communauté de communes Pays de Nay. Pour l'année 2010, il y a le même nombre d'appartements vendus dans les deux bases, 17. Seulement 6 appartements sont communs aux deux bases. Ces 6 biens ont le même nombre de pièces, mais pas forcément la même superficie. Pour les biens qui ne se trouvent que dans l'une des deux bases, ni le prix, ni la parcelle, ni la surface ne correspondent. Il s'agit donc de biens complètement différents.

Peu de biens en commun entre PERVAL et DVF

6.4.2 Bayonne



Si l'on prend les 3 critères : Bayonne, 2010 et appartements, on compte 490 biens dans DVF et 461 dans PERVAL.

Sur 249 biens situés sur la même parcelle et vendus le même jour, 53 biens sont renseignés de manière strictement identique dans DVF et dans PERVAL et 196 ont des différences de prix et/ou taille et/ou surface.

6.5 Une comparaison DVF / BIEN

La DRIEA Île-de-France a procédé à une comparaison des bases BIEN et DVF sur les logements en Ile-de-France. Bien que les données issues des deux bases proviennent des actes notariés (directement pour la base BIEN, via la publicité foncière pour DVF), le dispositif de renseignement n'est pas identique.

6.5.1 Les maisons

Le nombre de transactions de la base DVF est supérieur au nombre de transactions brutes de la base BIEN (avant redressement*), ce qui pourrait renforcer l'hypothèse que la base DVF est plus exhaustive. Une fois le redressement* effectué, le nombre de transactions devient supérieur dans la base BIEN. Les prix moyens des transactions sont plus élevés dans la base

6.5.2 Les appartements

Le même test a été réalisé pour les appartements avec le même constat pour la volumétrie des ventes. Le nombre de transactions dans DVF est supérieur à celui de la base BIEN brute mais les écarts sont assez faibles. En revanche, avec les valeurs redressées* on comptabilise 30 % de transactions

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le site Immoprix (www.immoprix.com) délivre les chiffres de l'immobilier des notaires en France, hors Ile-de-France, ce qui correspond à la base PERVAL.

Les données de la base BIEN, pour l'Ile-De-France, peuvent être obtenues sur le site de la Chambre des Notaires de Paris (www.paris.notaires.fr).

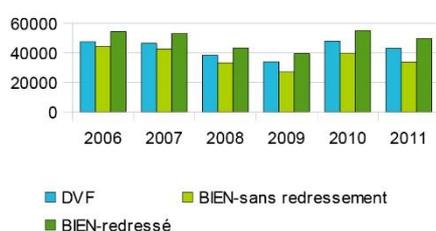
DVF que dans la base BIEN, ce qui peut s'expliquer en partie par le fait que la base BIEN recense mal les logements neufs, dont le prix est supérieur à celui des logements anciens.

supplémentaires dans la base BIEN. Pour les appartements, les écarts entre les deux bases sont faibles pour le prix moyen global des transactions. Le rapport est identique : les prix moyens sont légèrement plus élevés dans la base DVF que dans la base BIEN.

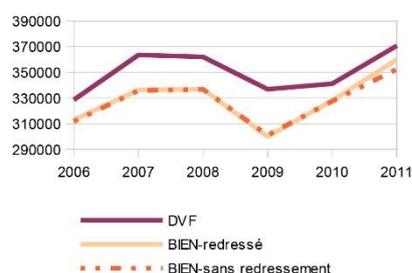


Des écarts sur les volumes et sur les prix

Nombre de transactions de maisons en IDF d'après les bases DVF et BIEN



Prix moyen des maisons d'après les bases DVF et BIEN



Extrait de la note « Les marchés fonciers et immobiliers en Île-de-France sur la période 2006-2011 - Exploitations des données à partir des bases DVF et BIEN » publiée par la DRIEA en octobre 2013

* 90% des transactions du cœur de l'agglomération parisienne sont intégrées dans la base BIEN mais ce taux baisse dans les départements de grande couronne. Pour pallier cet écueil, un redressement de la base est effectué, en appliquant un coefficient aux différents indicateurs (montants des transactions, nombre de transactions, etc.). Ce coefficient correspond au poids des transactions figurant dans la base par rapport au nombre de transaction estimé par une enquête complémentaire auprès des études notariales.

**DVF est
utilisée en
complément
des données
DIA**

6.6 Une comparaison DVF / DIA

Le Département de l'Hérault dispose depuis le milieu des années 1980 d'un observatoire foncier basé sur l'analyse des DIA. Il a procédé à une comparaison entre les DIA et les données DVF. Cela permet notamment de mesurer l'apport du fichier DVF pour le Département. DVF complète l'observatoire foncier pour une

meilleure connaissance du marché immobilier et de son évolution dans l'Hérault.

Les objectifs poursuivis avec DVF sont :

- de réaliser des analyses statistiques du marché immobilier et de les partager
- de disposer de références de prix sur le marché bâti pour les négociateurs

	Avantages	Limites
DVF	<ul style="list-style-type: none"> • Données gratuites exhaustives sur le marché urbain • Données qui correspondent à des mutations réalisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Données disponibles et exhaustives avec un an de décalage • Ne permet pas de distinguer le marché des terrains à bâtir du non bâti • Aucune information sur les vendeurs et acquéreurs – analyse des catégories professionnelles et origines géographiques impossible
DIA	<ul style="list-style-type: none"> • Un suivi du marché foncier depuis 1984 • Une connaissance en amont des mutations • Une donnée très précise et fiable concernant le marché foncier agricole et naturel • La possibilité de segmenter le marché du bâti du terrain à bâtir à travers les DIA DPU 	<ul style="list-style-type: none"> • Des données incomplètes sur le marché foncier bâti • Une DIA ne débouche pas toujours sur une vente • Il n'y a DIA que si un droit de préemption a été instauré, donc l'exhaustivité des données DIA dépend de la couverture du territoire par ce droit de préemption

A NOTER

Les données DIA et les données DVF sont complémentaires. Les DIA permettent ainsi de qualifier les acquéreurs et les vendeurs ou encore d'observer les droits de préemption. DVF, de son côté, est une source gratuite, qui fournit des informations exhaustives sur les mutations réalisées, alors que les DIA se placent en amont de la transaction.

