

OBSERVATOIRE
DES ESPACES NATURELS
AGRICOLES FORESTIERS
ET URBAINS



**Expérimentation DV3F : Dynamique
territoriale des terrains à bâtir et la
consommation d'espace**
Le 06 février 2017

- ❑ Modèle de données national DV₃F issu du croisement des données fiscales « Demande de Valeurs Foncières » (DVF) et des Fichiers fonciers
 - ❑ Maitrise d’Ouvrage : bureau en charge des politiques foncières (DGALN/AD₃)
 - ❑ Maitrise d’Œuvre : CEREMA

- ❑ Objectif à terme : produire et de diffuser, à un rythme semestriel, une base de données structurées et enrichies qui facilitera les missions d’observation foncière et immobilière

- ❑ Consolidation du modèle DV₃F
 - ❑ Phase de test auprès de certains services déconcentrés de l’État (DDT, DREAL, etc.) pour s’assurer de sa bonne prise en main par des utilisateurs novices
 - ❑ Expérimentation ouverte à des utilisateurs plus aguerris dans l’utilisation de la donnée DVF

- Croisement de 2 bases issues de la DGFIP
 - DVF provient des bases FIDJI et MAJIC
 - Fichiers fonciers proviennent quasi-exclusivement de MAJIC

- **Les identifiants des différents biens sont communs et facilitent les rapprochements**

- Principal frein au croisement de DVF et des Fichiers Fonciers
 - les Fichiers fonciers font état d'un « stock » au 1er janvier de l'année
 - DVF retranscrit plutôt le « flux » des ventes.

- Objectif de l'expérimentation : confronter les données DV₃F avec les données et études locales pour permettre
 - d'évaluer la fiabilité des données
 - de s'assurer de la pertinence de l'indicateur de segmentation de changement d'usage
 - de mesurer l'intérêt du croisement avec d'autres sources de données : PLU, OCS ...

EXPÉRIMENTATION DV3F

☐ 11 Candidatures retenues dont



Positionnement des expérimentateurs sur les différentes thématiques	
Renouvellement Urbain, Terrain à bâtir	EPF Normandie (succession des différents opérateurs, recyclage) Bordeaux Métropole Nouvelle Aquitaine CD34 Hérault EPF NPdC (public/privé)
Activité	Bordeaux Métropole (économique) EPF Bretagne (friches) EPF Normandie (CCI, opérateurs liés à l'activité) EPF IdF
Prix immobiliers	Nouvelle Aquitaine (neuf, ancien) EPF PACA Grand Paris Sud EPF IdF
Évaluation	EPF Bretagne CD34 Hérault EPF IdF EPF PACA
Espaces NAF	CD34 Hérault (changement usage) FNSAFER (interface urbain/agricole) EPF Normandie (classement urbain/NAF)
Formation des prix	EPF Normandie Grand Paris Sud



Problématique

"Dynamique territoriale des terrains à bâtir et la consommation d'espace"

EXPÉRIIMENTATION DV3F

Calendrier de l'expérimentation

	Calendrier
Réunion de lancement	29-nov-16
Phase 1 : Traitement de la donnée locale au format DV3F	réalisé courant novembre 2016
Phase 2 : Appropriation de DV3F locale	Novembre 2016 – Janvier 2017
Phase 3 : Expertises thématiques	Dynamique territoriale des terrains à bâtir et la consommation d'espace Décembre 2016 – Juin 2017
Restitution des travaux	Second semestre 2017

PRINCIPAUX APPORTS DE DV₃F

- Caractérisation plus fine des biens
 - DVF : type de local, surface, nb de pièces ...
 - Fichiers fonciers : année de construction, nb de dépendances, identification du logement ...

- Géolocalisation des données
 - géométrie parcellaire (historique de la BdParcellaire)

- Information sur les acheteurs et les vendeurs
 - Identification du propriétaire d'un bien avant et après une vente → possibilité de déduire le vendeur et l'acheteur
 - Fiabilité du rapatriement

- Segmentation foncière
 - Représenter les phénomènes de changements d'usage d'un bien que ce soit par des processus de changements et de déclassements ou des opérations physiques sur le bien

LES APPORTS DE DV₃F - EXEMPLES L'ÂGE DES BIENS DES MUTATIONS



Fond : IGN - BD ORTHO®



Photo : Google Street View, 2016

Construction	1945
Valeur foncière	82 450
Prix au m ²	993

Commune	Limoges (87)
Typologie	BATI – APPARTEMENT
Surface	≈ 90 m ²
Dépendance	≈ 40 m ²
Année de vente	2013



Photo : Google Street View, 2016

Construction	2013
Valeur foncière	160 000
Prix au m ²	1778

PRINCIPAUX APPORTS DE DV₃F

- Caractérisation plus fine des biens
 - DVF : type de local, surface, nb de pièces ...
 - Fichiers fonciers : année de construction, nb de dépendances, identification du logement ...

- Géolocalisation des données
 - géométrie parcellaire (historique de la BdParcellaire)

- Information sur les acheteurs et les vendeurs
 - Identification du propriétaire d'un bien avant et après une vente → possibilité de déduire le vendeur et l'acheteur
 - Fiabilité du rapatriement

- Segmentation foncière
 - Représenter les phénomènes de changements d'usage d'un bien que ce soit par des processus de changements et de déclassements ou des opérations physiques sur le bien

LES APPORTS DE DV₃F - EXEMPLES

LES RÔLES DES ACHETEURS ET VENDEURS



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : www.cadastre.gouv.fr



Fond : IGN - BD ORTHO®



Photo : Google Street View, 2008

Commune	Villenave-d'Ornon (33)
Typologie	NON BATI – TERRAIN. A BATIR
Date	11/07/2012
Surface terrain (m ²)	1726
Valeur foncière	502 023
Prix au m ²	291
Rôle vendeur	
Rôle acheteur	Organisme de logement social
Nom vendeur	LE CARRE DES ARTS
Nom acheteur	CLAIRSIENNE



Photo : Google Street View, 2016

PRINCIPAUX APPORTS DE DV₃F

- Caractérisation plus fine des biens
 - DVF : type de local, surface, nb de pièces ...
 - Fichiers fonciers : année de construction, nb de dépendances, identification du logement ...

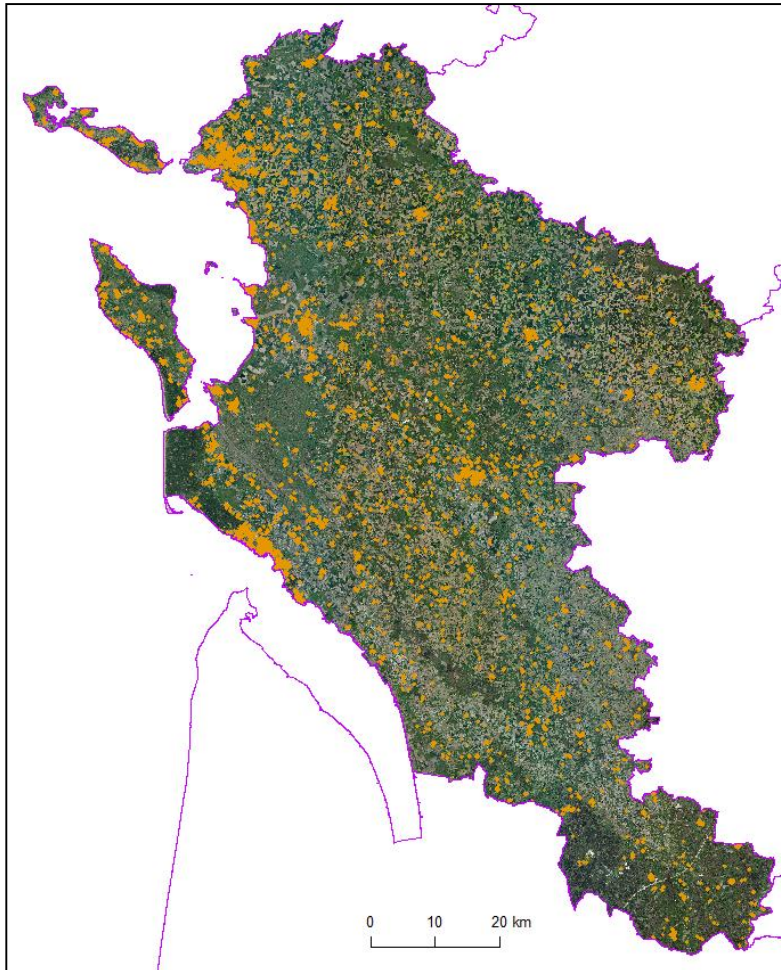
- Géolocalisation des données
 - géométrie parcellaire (historique de la BdParcellaire)

- Information sur les acheteurs et les vendeurs
 - Identification du propriétaire d'un bien avant et après une vente → possibilité de déduire le vendeur et l'acheteur
 - Fiabilité du rapatriement

- Segmentation foncière
 - Représenter les phénomènes de changements d'usage d'un bien que ce soit par des processus de changements et de déclassements ou des opérations physiques sur le bien

LES APPORTS DE DV₃F - EXEMPLES LA LOCALISATION DES MUTATIONS

Localisation des parcelles vendues dans le cadre du marché de LA maison en 2014 en Charente-Maritime



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : www.cadastre.gouv.fr

LES TERRAINS A BÂTIR ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

▪ La vente d'un terrain en vue de sa construction



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : www.cadastre.gouv.fr

Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²
Bruges (33)	NB – TER. A BATIR	19/07/2011	186	95 000	510

LES TERRAINS A BÂTIR ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

La vente d'un terrain en vue de sa construction



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : www.cadastre.gouv.fr

Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²
Ambarès-et-Lagrave (33)	NB – TER. A BATIR	30/05/2013	3242	270 190	83

LES TERRAINS A BÂTIR ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

■ Une opération d'aménagement foncier



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : IGN - BD ORTHO®, BD PARCELLAIRE®



Fond : IGN - BD ORTHO®

1	Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²	Rôle vendeur	Rôle acheteur
	Peujard (33)	NB – TER. A BATIR	02/03/2011	4750	114 000	24	Particulier	Maitrise foncière et aménagement foncier

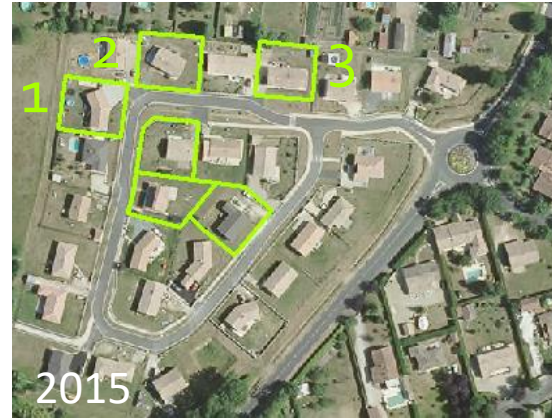
2	Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²	Rôle vendeur	Rôle acheteur
	Peujard (33)	NB – TER. A BATIR	02/03/2011	4750	114 000	24	Particulier	Maitrise foncière et aménagement foncier

LES TERRAINS A BÂTIR ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

■ Une opération d'aménagement foncier



Fond : IGN - BD ORTHO®, BD PARCELLAIRE®



Fond : IGN - BD ORTHO®



Fond : www.cadastre.gouv.fr

1	Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²	Rôle vendeur	Rôle acheteur
	Peujard (33)	NB – TER. A BATIR	07/07/2011	758	69 000	91	Maitrise foncière et aménagement foncier	Particulier
2	Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²	Rôle vendeur	Rôle acheteur
	Peujard (33)	NB – TER. A BATIR	11/07/2011	774	66 000	85	Maitrise foncière et aménagement foncier	Particulier
3	Commune	Typologie	Date	S. Terrain (m ²)	Valeur foncière	Prix au m ²	Rôle vendeur	Rôle acheteur
	Peujard (33)	NB – TER. A BATIR	07/07/2011	700	65 000	93	Maitrise foncière et aménagement foncier	Particulier

Indicateurs
existants marché
de l'habitat

- Caractérisation biens neufs / anciens

Nouveaux
indicateurs
terrains à bâtir

- Quantification
- Caractérisation
- Analyse de la consommation d'espace objet de flux fonciers

OBSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS AGRICILES FORESTIERS ET URBAINS



MERCI POUR VOTRE ATTENTION
www.observatoire-nafu.fr

