

ROCER
(Réseau
d'Observation
de la
Consommation
d'Espace en
Région)

GT DVF n°5

**Groupe de travail dédié aux
données de Demandes de Valeurs Foncières en BFC**

Vendredi 5 février 2021

10h - 12h

Visioconférence

Animateurs :

- **Caroline PETIT – AUTB**
- **Anthony DEBOUCHE – EPF Doubs BFC**

Ordre du jour :

- Présentation par le **CEREMA** de la démarche d'**exploitation des données DV3F** menée pour le compte de la DREAL Occitanie (développement d'un **outil de calcul automatisé d'indicateurs** de marchés immobiliers)
- Retour d'**expériences** des **agences d'urbanisme** sur l'intégration des données DV3F et le test des **indicateurs**
- Définition de règles partagées d'exploitation (notamment pour l'élimination des données non représentatives - valeurs aberrantes)

Actualités de DV3F

- Rappel : ouverture depuis le 1er janvier 2020 aux collectivités, établissements publics, organismes de recherche et autres acteurs publics de l'aménagement

✓ Êtes-vous bénéficiaire ?

Les bénéficiaires des données foncières sont parmi les structures suivantes :

- Services de l'État,
- Établissements publics de l'État,
- Collectivités territoriales,
- Agences d'urbanisme,
- EPF, SAFER, ADIL, OLAP, SCoT,
- Organismes de recherche,
- Infrastructures de données géographiques,
- Autres structures bénéficiaires de MAJIC.

- Rappel : version 4 de DV3F disponible depuis juillet 2020
Elle couvre la période 2010-2019 et intègre de nouveaux enrichissements, notamment sur l'activité économique
L'ensemble des évolutions proposées est précisé dans la note de version accessible [ici](#).

Actualités de DV3F

ARRIVÉE DE DV3F VERSION 5

Une nouvelle version disponible au premier trimestre 2021

- Intégration des données DVF livrées en octobre 2020 (→ transactions jusque juin 2020) - **chronique de données allant de 2010 à mi-2020**
- **Intégration du dernier millésime FF2020** pour une meilleure caractérisation des transactions les plus récentes
- **Stabilité du modèle** – pas de fortes évolutions prévues par rapport à la version 4
- Proposition d'un **indicateur sur les résidences secondaires** (qui restera sans doute à consolider)
- Si besoin de données « fraîches », la donnée « DVF+ open-data » est disponible.

Exploitation de DV3F



L'ADU s'est engagée dans le groupe de travail DVF, qui œuvre au sein du Réseau d'Observatoires de la Consommation d'Espaces en Région depuis sa création en 2019. Ce groupe de travail vise à s'approprier le nouveau jeu de données Demandes de Valeurs Foncières, qui recense l'ensemble des ventes de biens foncier et qui est produit par la Direction Générale des Finances publiques.

Cette nouvelle publication Chiffres fait le point sur les premières exploitations de cette donnée sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération, en se concentrant sur l'évolution des ventes immobilières et leur prix.



*Publication de l'agence
d'urbanisme du Pays de
Montbéliard*

<http://www.adu-montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond documentaire/2020/HAB 2020 114 Chiffres 7 DV3F novembre 2020.pdf>

135 000 €

*Prix médian d'une maison
en 2018*

61 000 €

*Prix médian d'un
appartement en 2018*

Indicateurs

	Libellé	Transactions et biens				Prix			Prix moyen (€)	Prix/m²			Prix moyen par m²	Surface bâtie			Surface terrain	
		Nombre de mutations/transactions	Nombre de biens vendus	Nombre de mutations pour le calcul des prix	Valeur de transactions (K€)	Médiane du prix / prix médian (€)	Premier quartile du prix (€)	Dernier quartile du prix (€)		Médiane du prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Premier quartile de prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Dernier quartile de prix par m² de surface bâtie (€/m²)		Somme des surfaces bâties (m²)	Médiane des surfaces bâties (m²)	Moyenne des surfaces bâties (m²)	Superficie médiane de terrain (m²)	Superficie moyenne de terrain (m²)
Vente	Vente	XX	X		X													
	Non bâti																	
	Marché résidentiel	X	X		X													
	Non bâti	XX	XX		XXX												X	
	Bâti	XX	X		XX	X												
	Maison	XX	XXX	X	XXX	XX			X				X		X	X	X	X
	Maison		XX	X	X	X	X	X						X	XX		X	
	Une maison récente	XX	XX	X	X	XXX	X	X		X				X	XX			
	Une maison ancienne	XX	XX	X	X	XXX	X	X		X				X	XX			
	Une maison T1		XX		X	XXX				X					X		X	
	Une maison T2		XX		X	XXX				X					X		X	
	Une maison T3		XX		X	XXX				X					X		X	
	Une maison T4+		XX		X	XXX				X					X		X	
	Appartement	XX	XXX	X	XXX	XX							X		X	X		
	Un appartement		XXX	X	X	XX	X	X		XX	X	X		X	XX			
	Un appartement récent	X	XX	X	X	XXX	X	X		XX	X	X		X	XX			
	Un appartement ancien	X	XX	X	X	XXX	X	X		XX	X	X		X	XX			
	Un appartement T1	X	XX	X	XX	XX	X	X		X	X	X		X	X			
	Un appartement T2	X	XX	X	XX	XX	X	X		X	X	X		X	X			
	Un appartement T3	X	XX	X	XX	XX	X	X		X	X	X		X	X			
	Un appartement T4	X	XX	X	XX	XX	X	X		X	X	X		X	X			
	Un appartement T5+	X	XX	X	XX	XX	X	X		X	X	X		X	X			
Activité	Activité	X	XX		XX													
	Activité secondaire	X			X													
	Activité tertiaire	X	X		X	X				X					X			

Liste d'indicateurs DVF à calculer en commun, réalisée à partir des résultats du sondage lors du GT4 :

- à l'échelle EPCI/SCoT et/ou à la commune
- par années et/ou pour les 5 dernières années
- le nombre de mutations et de biens vendu
- le prix médian et le prix médian par m²
- pour les ventes, le bâti, les maisons récentes et anciennes, les maisons par type, les appartements récents ou anciens

➔ Calcul en priorité des indicateurs DV3F de base + ceux déjà évalués par Sophie MOLLARD

Retour d'**expériences** des **agences d'urbanisme** sur l'intégration des données DV3F et le test des **indicateurs**

2018	Pays de Montbéliard Agglomération	Le Grand Chalon	Grand Besançon Métropole	Grand Belfort Communauté d'Agglomération
Prix médian d'une maison	135 000 €	143 000 €* ¹	197 500 €* ²	170 000 €
Prix médian d'un appartement	61 000 €	120 000 €* ³	94 000 €* ⁴	73 000 €

Retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs



Cerema

Datafoncier, données pour les territoires

Données

Usages

Accompagnement

Ressources

Événements

Téléchargez, installez et exploitez la donnée DV3F.

Prise en main

Accédez aux différentes fiches du guide

- [De DVF à DV3F >](#)
- [Dénombrer les mutations, les locaux et les parcelles >](#)
- [Situer dans le temps et l'espace >](#)
- [Identifier les acheteurs et vendeurs >](#)
- [Caractériser une mutation à l'aide de la typologie de bien >](#)
- [Regrouper les mutations homogènes pour construire un segment de marché >](#)
- [Calculer un prix de marché >](#)

[Télécharger une notice synthétique au format pdf.](#)

Dictionnaire

Découvrez l'ensemble des tables principales, secondaires et annexes.

- [Accès aux tables >](#)
- [Correspondance variables DV3F/Fichiers fonciers >](#)

Cas pratiques

Découvrez les différentes fiches d'exercice

- [Cas pratiques pour dénombrer >](#)
- [Cas pratiques pour situer >](#)
- [Cas pratiques pour identifier les acheteurs et vendeurs >](#)
- [Cas pratiques pour caractériser une mutation à l'aide de la typologie de bien >](#)
- [Cas pratiques pour observer les segments de marché >](#)

Installation

Accédez aux documentations d'installation de base de données

- [Installer PostgreSQL et PostGIS >](#)
- [Installer une base de données DVF+ à partir des données brutes DVF >](#)
- [Installer une base de données DV3F >](#)

<https://datafoncier.cerema.fr/ressources/donnee-dv3f>

Retour d'**expériences** des **agences d'urbanisme** sur l'intégration des données DV3F et le test des **indicateurs**

- Installation des données en 3 étapes

- ✓ Installer PostgreSQL et PostGis
- ✓ Créer la base de données
- ✓ Importer les données DV3F

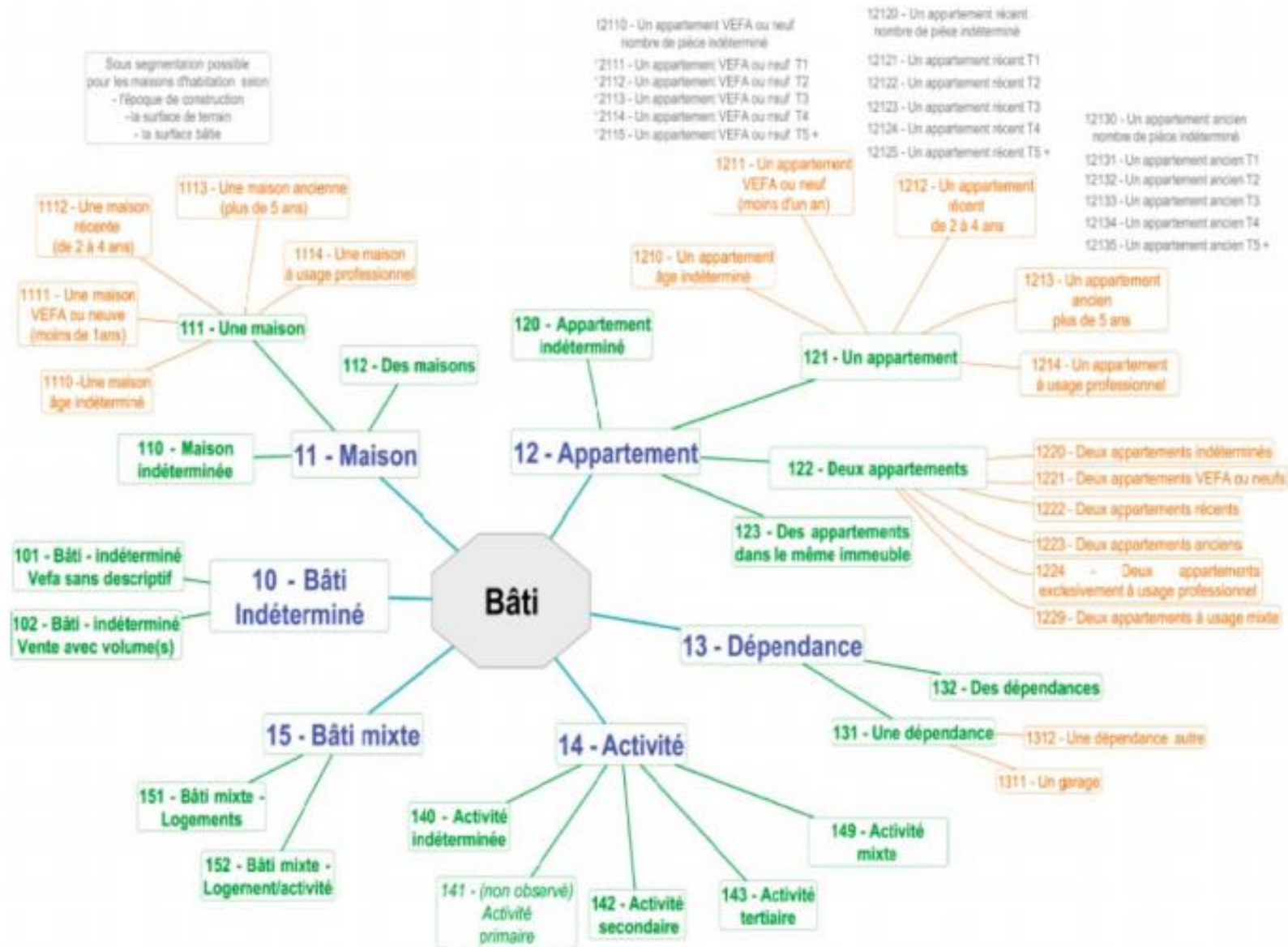
Penser à noter les numéros des versions installés, le nom d'utilisateur, le mot de passe, etc.



- 3 solutions pour l'exploitation des données DV3F

- ✓ Exploitation de la table indicateurs
- ✓ Exploitation directe des données
- Utilisation de l'outil libre [AppDVF](#) développée par le CEREMA

Retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs



Retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs

The screenshot shows the pgAdmin 4 web interface. On the left, the 'Servers' tree is expanded to show the 'PostgreSQL 13' server, with the 'dvf_indicateur' schema selected. The 'Query Editor' tab is active, displaying a SQL query to select the median price for old houses in the Grand Belfort region in 2017. The query is:

```
SELECT pxmedian_1113
FROM dvf_indicateur.epci_D90_2017
WHERE code_epci2019 = '200069052'
```

Below the query editor, the 'Data Output' tab shows the result of the query, which is a single row with the value 161600 for the column pxmedian_1113. A tooltip is visible over the result, providing context for the data.

[Médiane prix pour les maisons anciennes dans le Grand Belfort en 2017]

```
SELECT pxmedian_1113
FROM dvf_indicateur.epci_D90_2017
WHERE code_epci2019 = '200069052'
```

pxmedian_1113
161600

Dernier quartile du prix par m2: pxm2dq_XXX
 Somme des surfaces bâties: sbatitot_XXX
 Médiane des surfaces bâties: sbatimedian_XXX

Pour exemple, l'indicateur du prix médian des ventes de maison ancienne (1113) aura pour nom *pxmedian_1113*.

http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/tuto/indicateurs_agreges

Retour d’expériences des agences d’urbanisme sur l’intégration des données DV3F et le test des indicateurs

Grand Belfort 2018		Libellé	Transactions et biens			Prix			Prix/m²			Surface bâtie	
			Nombre de mutations/ transactions	Nombre de mutations pour le calcul des prix	Volume de transactions (K€)	Médiane du prix (€)	Premier quartile du prix (€)	Dernier quartile du prix (€)	Médiane du prix par m² (€/m²)	Premier quartile de prix par m² (€/m²)	Dernier quartile du prix par m² (€/m²)	Somme des surfaces bâties (m²)	Médiane des surfaces bâties (m²)
Vente	Non bâti	Non bâti	141		-								
	Bâti	Bâti	762		102 613								
	Maison	Maison	254		-								
		Une maison	253	248	45 309	169 927	130 000	227 000				28252	104
		Une maison récente★	11	11	2 270	189 750	-	-				1199	108
		Une maison ancienne	213	209	36 952	158 000	124 000	215 700				23049	100
	Appartement	Appartement	408		37 169								
		Un appartement	347	343	29 647	73 000	49 000	115 000	1161	904	1460	24550	69
		Un appartement récent	2	2	339	-	-	-	-	-	-	144	-
		Un appartement ancien	198	196	16 900	73 000	50 000	109 500	1161	9054	1433	13859	66
		Un appartement T1	-	16	-	32 500	-	-	1050	-	-	581	30
		Un appartement T2	-	53	-	51 000	40 000	71 000	1139	998	1347	2655	47
		Un appartement T3	-	68	-	76 370	59 000	113 500	1180	946	1507	4756	69
		Un appartement T4	-	40	-	99 000	78 050	150 900	1191	954	1544	3547	83
		Un appartement T5+	-	21	-	126 200	-	-	1290	-	-	2464	112
		Activité	52		16 037								
	Activité	Activité secondaire	0		-								
		Activité tertiaire	25		2 939								

"-" signifie données non disponibles pour ce millésime, "cellule vide" signifie indicateur non disponible pour ces variables

	Nombre de mutations/tran sactions	Nombre de mutations pour le calcul des prix	Volume de transactions (K€)	Médiane du prix / prix médian (€)	Premier quartile du prix (€)	Dernier quartile du prix (€)	Médiane du prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Premier quartile de prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Dernier quartile du prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Somme des surfaces bâties (m²)	Médiane des surfaces bâties (m²)
CA du Grand Besançon(2018)											
non bâti	26										
bâti	164		22 784								
Maison	42		2 016								
maison	40	38	8 837		154 000	261 000				4 589	107
maison récente	-	-	-							-	107
maison ancienne	37	35	8 423	197 500		273 000				4 251	5 758
Appartement	96		10 345								
appartement	92	92	9 859	93 900	68 750	130 000	1 680	1 310	2 105		62
appartement récent	-	-	-							-	
appartement ancien	33	33	4 064	123 000	72 500	161 000	1 700	1 542	2 234	2 205	65
apt_t1		5								191	
apt_t2		9								410	
apt_t3		11		161 000			2 172			865	80
apt_t4		6								464	
apt_t5		4								401	
Activité	3		574								
Activité secondaire	-		-								
Activité tertiaire	1		200								

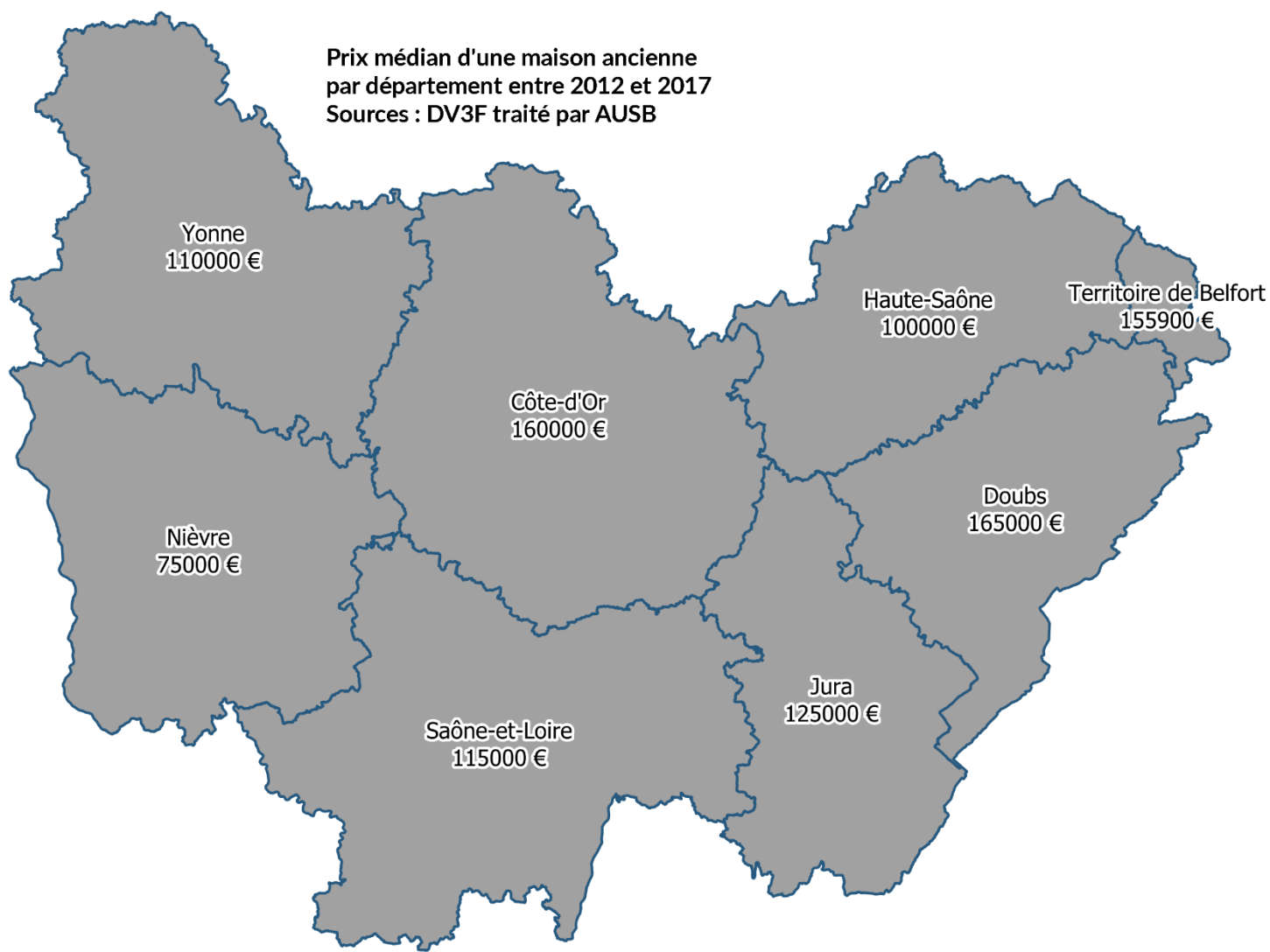
Retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs

Extrait des indicateurs calculés par l'AUSB

Grand Chalons 2012-2017		Libellé	Transactions et biens			Prix				Surface bâtie		
			Nombre de mutations/ transactions	Nombre de mutations pour le calcul des prix	Volume de transactions (K€)	Médiane du prix (€)	Premier quartile du prix (€)	Dernier quartile du prix (€)	Moyenne du prix (€)	Somme des surfaces bâties (m²)	Médiane des surfaces bâties (m²)	Moyenne des surfaces bâties (m²)
	Maison	Une maison récente	44	48	8 311	195 500	149 500	222 040	188891	5195	112	118
		Une maison ancienne	2464	2637	370 496	142 700	102 000	185 000	150364	245622	91	100
	Appartement	Un appartement ancien	51	146	6 814	120 000	80 000	160 500	133607	6506	120	128
		Un appartement T3	22	33	2 153	110 000	59 200	132 000	97875	1695	70	77

+ Indicateurs concernant les mutations foncières :
Terrain naturel / Agricole / TAB / non bâti

Retour d'expériences des agences d'urbanisme sur l'intégration des données DV3F et le test des indicateurs



Retour d’expériences des agences d’urbanisme sur l’intégration des données DV3F et le test des indicateurs

Département	Type	Type_age	Nb mutation	Montant (k€)	Nb locaux	Mediane prix	q1 prix	q3 prix	Moyenne prix	Somme surface bati (m²)	Mediane surface bati (m²)	Moyenne surface bati (m²)
21	Appartement/ s	ancien (plus de 5ans)	405	47 855	948	100 000	64 000	145 000	118 160	36070	79	89
25			533	59 065	1381	90 000	63 500	135 000	110 816	54550	97	102
39			195	19 414	523	85 000	55 000	132 000	99 558	23469	116	120
58			51	4 142	142	70 500	50 000	106 000	81 217	5763	113	113
70			69	3 816	166	52 400	40 000	70 000	55 299	8113	116	118
71			268	23 365	629	71 000	43 800	112 600	87 182	28730	102	107
89			87	7 788	245	86 265	50 000	115 000	89 512	7676	79	88
90			206	17 569	534	74 000	52 600	105 000	85 287	26685	123	130
21		récent	8	1 209	31	129 000	117 000	185 000	151 125	966	128	121
25			11	1 725	36	135 000	102 950	228 000	156 784	1220	104	111
71			2	450	10	173 400	173 400	276 400	224 900	380	130	190
89			1	73	2	73 000	73 000	73 000	73 000	121	121	121
90			1	36	4	36 000	36 000	36 000	36 000	50	50	50
21		T3	5143	688 901	8518	130 000	95 000	164 900	133 949	332211	64	65
25			4372	562 673	7734	124 000	80 500	168 000	128 699	301296	66	69
39			948	91 677	1509	85 000	64 000	120 970	96 706	66834	68	71
58			407	23 754	682	54 000	38 000	70 000	58 364	26608	62	65
70			376	26 279	624	64 000	49 000	82 000	69 892	26019	67	69
71			1686	144 427	2457	75 000	55 000	110 000	85 663	116134	68	69
89			669	63 013	1289	84 000	65 000	115 000	94 189	45158	66	68
90			1066	93 831	1618	80 300	55 000	114 800	88 022	71873	66	67
21	Maison/ s	ancien (plus de 5ans)	15923	2 716 389	16703	160 000	102 000	217 500	170 595	1600282	94	101
25			12291	2 139 852	13042	165 000	115 000	220 700	174 099	1289307	100	105
39			8619	1 122 576	8955	125 000	83 000	166 000	130 244	882495	97	102
58			10043	841 064	10807	75 000	45 000	115 000	83 746	869344	81	87
70			8346	881 559	8792	100 000	60 000	142 000	105 627	865486	97	104
71			18466	2 277 268	19536	115 000	73 000	160 000	123 322	1806975	91	98
89			15071	1 736 738	16137	110 000	72 000	150 000	115 237	1385721	85	92
90			2965	480 180	3067	155 900	117 000	201 200	161 950	316685	100	107
21		récent	431	91 453	450	199 940	161 500	251 000	212 187	49330	106	114
25			470	111 526	482	232 300	181 000	282 100	237 289	56717	115	121
39			214	39 270	218	178 800	150 000	218 500	183 503	24407	109	114
58			107	15 400	108	140 000	120 000	174 800	143 922	11435	103	107
70			171	29 860	175	169 900	140 725	205 000	174 619	19603	108	115
71			367	61 924	372	169 000	140 000	204 000	168 730	41342	107	113
89			181	27 946	184	155 700	127 000	180 000	154 396	18554	98	103
90			93	19 297	93	208 930	162 000	254 150	207 498	11413	120	123

Règles partagées d'exploitation

Filtre = 0

Code	Description
0	Mutation ne comportant aucun des critères suivants
1	Mutation d'un terrain bâti de plus de 1 ha/local vendu
5	Mutation d'un terrain bâti de plus de 5 ha/local vendu
A	Mutation de type Adjudication
B	Mutation d'un appartement avec terrain
D	Mutation dont au moins un des biens a été vendu une deuxième fois le même jour
E	Mutation de type Échange
H	Mutation dont le prix est null, 0 ou 1 euro
L	Mutation comportant un bien exceptionnel parmi : logement de plus de 8 pièces strictement, maison de plus de 300m2 de surface bâtie, appartement de plus de 200m2 de surface bâtie
M	Mutation de plusieurs biens distancés de 1km ou appartenant à plusieurs communes
S	Mutation à caractère social ¹
T	Transfert de propriétés entre deux opérateurs de logement social
X	Mutation de type Expropriation

GT DVF n°6

- Date à retenir du GT n°6
- Ordre du jour (prévisionnel) :
 - Consolidation de règles partagées d'exploitation
 - Proposer des résultats cartographiques
 - Actions de communication = plaquette / bulletin d'information