

# L'observation des marchés fonciers Un appui à une politique du logement

L'exemple de la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'apport de  
Demande de Valeurs Foncières

Réseau des acteurs de l'habitat  
Paris – 14 novembre 2013

# La base DVF en quelques mots

## Une base nationale encore simplement au service des Collectivités territoriales et des EPF...

- destinée à les accompagner dans le cadre de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement.
- des données de la DGFIP diffusées sur demande, sous forme informatisée, depuis juillet 2011 (issue de l'article 21 de la loi ELN)
- une valeur ajoutée avec des données exhaustives sur la durée (2006 -2011) qui permet de mieux appréhender l'évolution des prix et des transactions.
- une base utile pour orienter et aider la négociation foncière
- une base utile pour comprendre le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers
- une base utile pour l'élaboration de la stratégie foncière communautaire.
- . C'est une base issue des données de la publicité foncière, qui donne à tout acte, son opposabilité à un tiers. L'information enregistrée dans les actes authentiques chez les notaires mais également les actes administratifs, provient ainsi des Conservations des Hypothèques. C'est une information fiable. DVF apporte après traitement des données, une image concrète des marchés fonciers et immobiliers et devrait permettre une plus grande sûreté dans le dialogue avec France Domaine et avec les propriétaires vendeurs.

L'exhaustivité des données, concerne les actes de mutation à titre onéreux (ensemble des territoires urbains, agricoles, naturels et forestiers). Les donations ne sont pas présentes dans la base.

# La structure des données de la base DVF

	<b>Libellés</b>	<b>Illustration</b>		<b>Libellés</b>	<b>Illustration</b>
1	<b>Code service CH</b>	3304P01		<b>données foncières</b>	
	Reference du document		26	Prefixe section	
2		Année et	27	Section	DA
		n° acte	28	n° plan parcellaire	37
		2011P00198	29	n° volume	
	<b>Régime fiscal et taxes</b>			<b>copropriété</b>	
3	1 Article CGI	1594FQA*2	30	1° lot	
4	2 Article CGI	257-7-1*2		surface Carrez du 1° lot	
5	3 Article CGI		31	2° lot	
6	4 Article CGI			surface Carrez du 2° lot	
7	5 Article CGI		32	3° lot	
8	N° disposition	1		surface Carrez du 3° lot	
9	Date de mutation	06/08/2012	33	4° lot	
	<b>Nature de mutation</b>	Vente		surface Carrez du 4° lot	
10	Adjudication		34	5° lot	
11	Echange			surface Carrez du 5° lot	
12	Expropriation		35	nombre de lots	
13	Vente			<b>Description (MAJIC)</b>	
14	VEFA		36	code type local	
15	Vente TAB			<b>Type du local</b>	
16	<b>Valeur foncière</b>	400 000 €	37	1 = Maison	1
	<b>Adresse</b>		38	2 = Appartement	
17	N° de voie	17.bis rue des	39	3 = Dépendance	
18	B/T/Q	Mimosas	40	4 = Local indus et com.	
19	Type de voie		41	identifiant du local	
20	code voie		42	surface réelle du bâti	84
21	voie		43	Nombre de pièces princ.	5
22	Code postal	33200		<b>Occupation sol</b>	
23	Commune	Bordeaux	44	Nature de culture (*)	
24	Code département		45	Nature de culture spéciale	
25	Code commune		46	Contenance du terrain	118

# Le marché immobilier classique sur la Communauté Urbaine en 2011

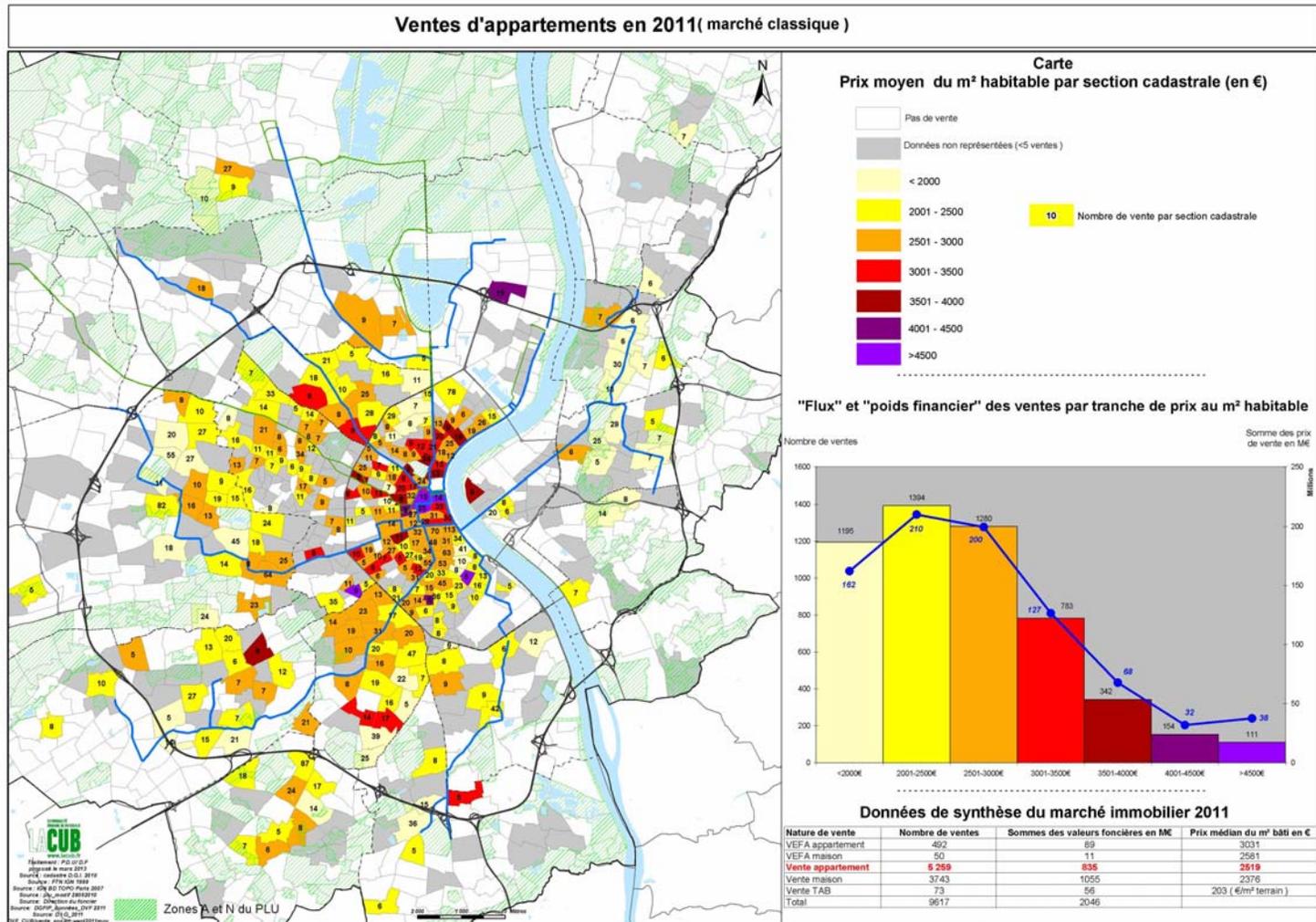
(données Demande de Valeurs Foncières - DGFIP 2011)

NATURE	COMMUNES	VENTES					MAISON	VENTES				
		nombre de ventes	Superficie totale	prix median m² bâti	Valeur foncière	Moyenne/lot		nombre de ventes	prix median m² bâti	prix median m² terrain	Valeur foncière	Moyenne/lot
APPARTEMENT	AMBARES	13	1139	2050	2 087 856	160 604	MAISON	96	2048	295	18 876 227	196 627
	AMBES	1	862	587	1 000 000			33	1465	267	5 036 620	152 625
	ARTIGUES	2	214	1219	219 000			48	2320	283	11 045 820	230 121
	BASSENS	3	140	3100	738000			42	2185	384	9 015 679	214 659
	BEGLES	104	9171	2219	15 069 335	144 897		187	2592	833	41 923 730	224 191
	BLANQUEFORT	52	2974	2270	6 532 665	125 628		67	2455	389	17 666 140	263 674
	BORDEAUX	3044	209702	2727	558 226 704	183 386		1037	3088	1851	358 506 772	345 715
	BOULIAC	2	227	2051	440000			21	2477	356	6 329 850	301 421
	BRUGES	70	4371	2472	10 604 131	151 488		60	2535	589	15 194 603	253 243
	CARBON BLANC	18	2327	1829	3 070 105	170 561		46	2249	358	10 434 200	226 830
	CENON	95	6075	1881	11 085 660	116 691		108	2296	503	21 026 160	194 687
	EYSINES	38	3094	2490	5 030 343	132 377		104	2453	504	25 781 124	247 895
	FLOIRAC	35	2497	1770	4 831 784	138 051		95	2045	497	16 961 649	178 544
	GRADIGNAN	203	11733	2339	24 410 367	120 211		130	2679	449	39 738 486	305 681
	LE BOUSCAT	167	11773	2285	27 820 831	166 592		143	3316	1242	47 901 405	334 975
	LE HAILLAN	10	556	2772	1 361 400	136 140		49	2605	478	14 052 631	286 788
	LE TAILLAN	5	288	2865	845 073	169 015		66	2578	361	18 676 255	282 974
	LORMONT	85	6697	1765	12 357 481	145 382		50	2180	517	11 100 530	222 011
	MERIGNAC	625	38021	2200	82 116 148	131 386		311	2898	633	90 735 593	291 754
	PAREMPUYRE	3	127	2724	328 000			44	2368	318	10 570 881	240 247
	PESSAC	231	13469	2200	29 086 230	125 914		370	2713	502	105 795 835	285 935
	SAINT AUBIN							42	2785	327	15 597 990	371 381
	SAINT MEDARD	13	925	2660	2 474 082	190 314		190	2602	403	51 593 415	271 544
	SAINT VINCENT							6	2098	104	1 216 000	202 667
	SAINT LOUIS							17	2025	172	3 069 968	180 586
	TALENCE	413	23260	2603	47 635 288	115 340		231	2813	964	60 930 419	263 768
	VILLENAVE	94	6575	1893	12 886 344	137 089		203	2500	447	46 728 049	230 187
	TOTAL		5326	355 276	2245	860257428			3796	2477	447	1 075 506 032

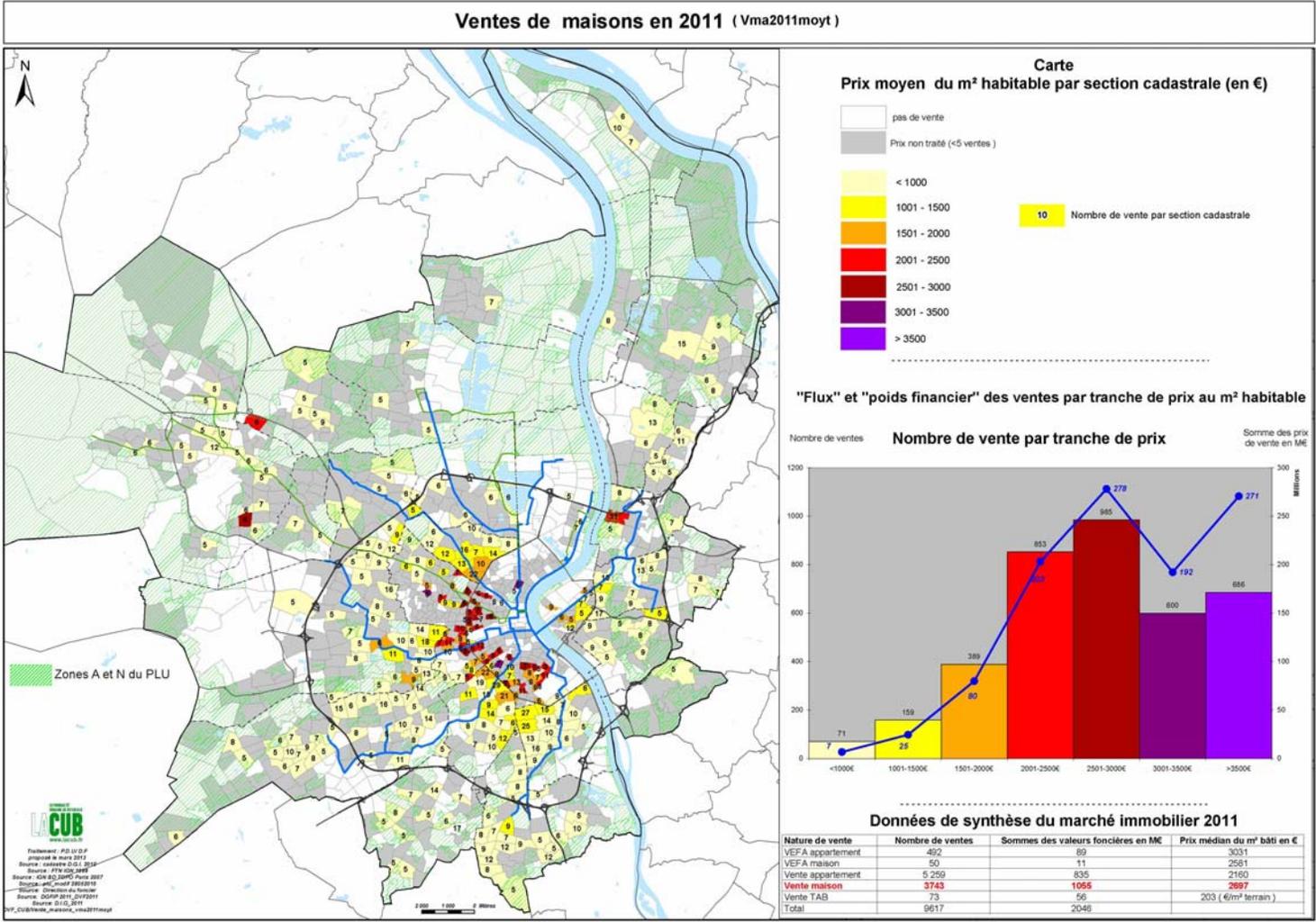
valeurs significatives

TRANSACTIONS	Nombre de ventes	Valeurs foncières
VENTE	9 776	2 432 326 429
VENTE SANS AFFECTATION	1 669	529 434 765
VEFA	600	120 324 286
VEFA SANS AFFECTATION	2 077	462 979 961
TOTAL	14 122	3 545 065 441

# Une activité hyper centrale (intra-rocade) pour la vente des appartements.



# Un marché des maisons plus diffus avec un effet « quartier »



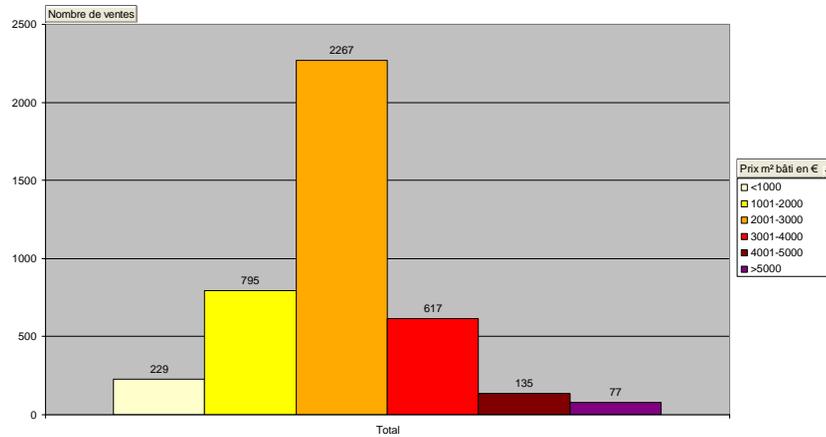
La lecture de la structure des marchés en 2011,  
en fonction du statut des acquéreurs  
Un marché actif et diversifié (appartement,maisons,TAB,locaux d'activités)

<b>1 Articles CGI</b>	<b>Valeur fonciere</b>	<b>Poids financier</b>
1049*1	24 756 117	0,71%
1115*1	104 629 125	2,99%
1594D*1	2 382 298 930	68,16%
1594D*2	17 319 229	0,50%
1594FQA*1	157 401 899	4,50%
1594FQA*2	550 221 864	15,74%
1594FQB	1 050 000	0,03%
1594FQD	1 430 000	0,04%
1594H	17 437 912	0,50%
1594OGA	30 861 907	0,88%
257-7-1*3	685 568	0,02%
278 sexies I.1	2 800 000	0,08%
(vide)	204 174 372	5,84%
<b>Total</b>	<b>3 495 066 925</b>	

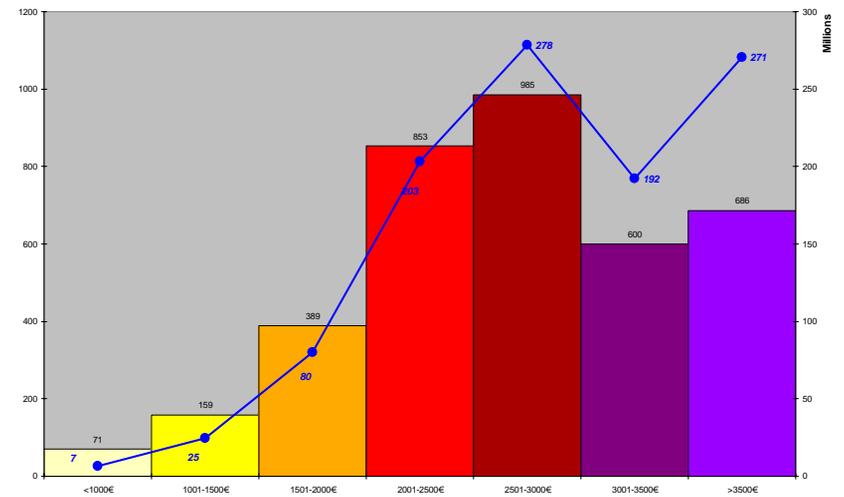
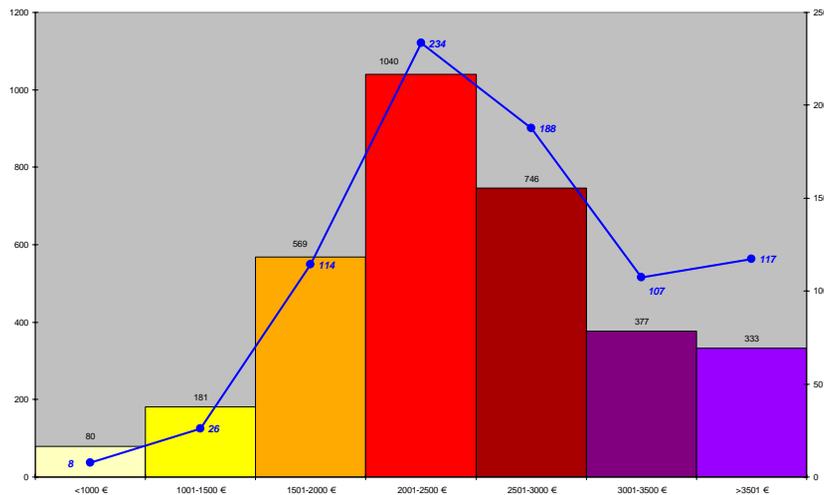
# Répartition par tranche de prix, des ventes de maisons sur la CUB

## (2006-2009-2011)

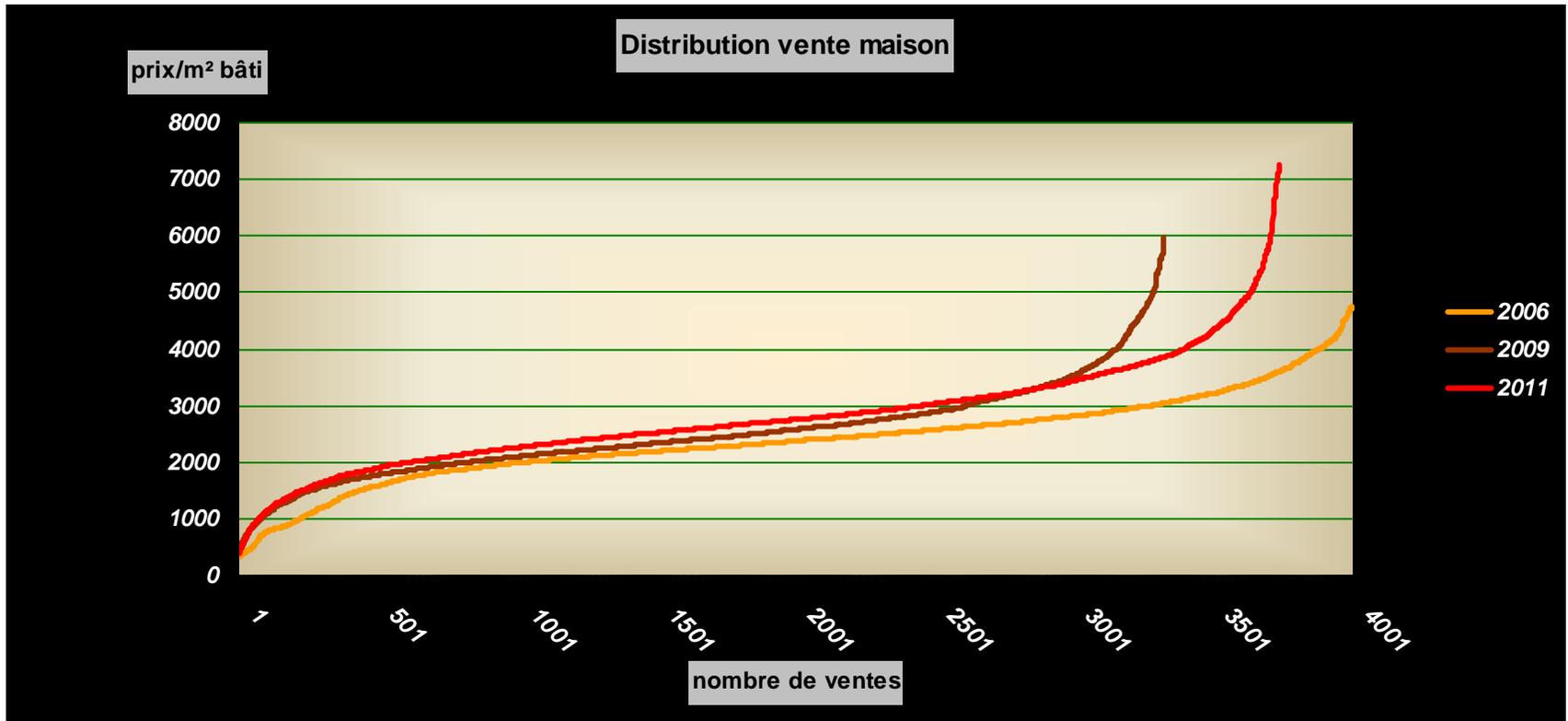
Déposer champs de page ici



Déposer champs de catégories ici

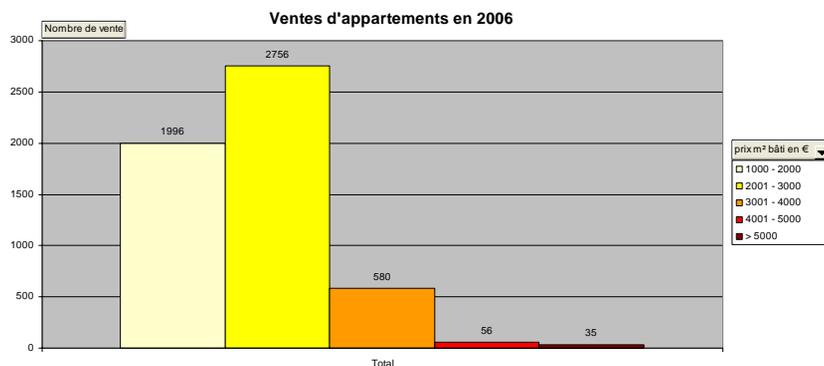


# Un marché des maisons sur la CUB, avec une variation des flux sans influence sur l'évolution très haussière des prix (2006-2009-2011) (données DVF)

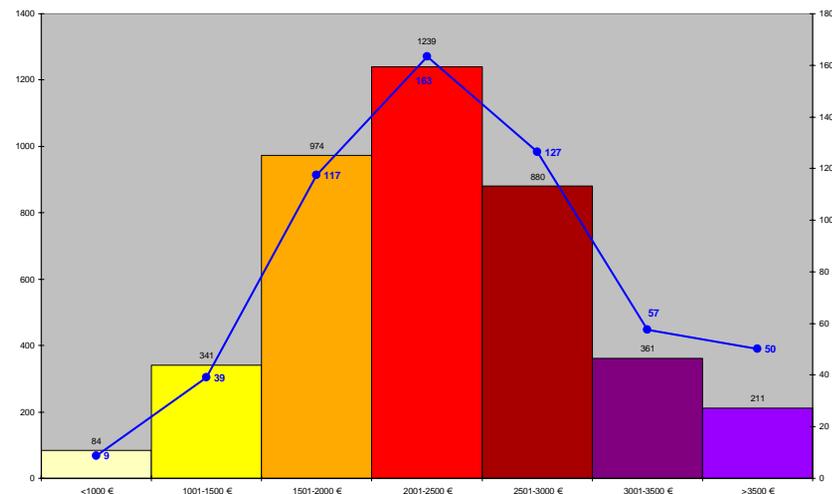
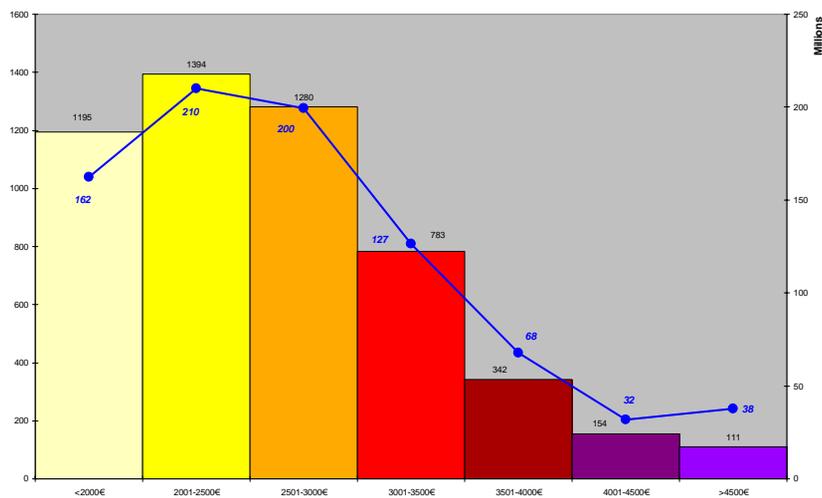


# Répartition par tranche de prix, des ventes d'appartements sur la CUB, en décrochage relatif (2006-2009-2011)

Déposer champs de page ici



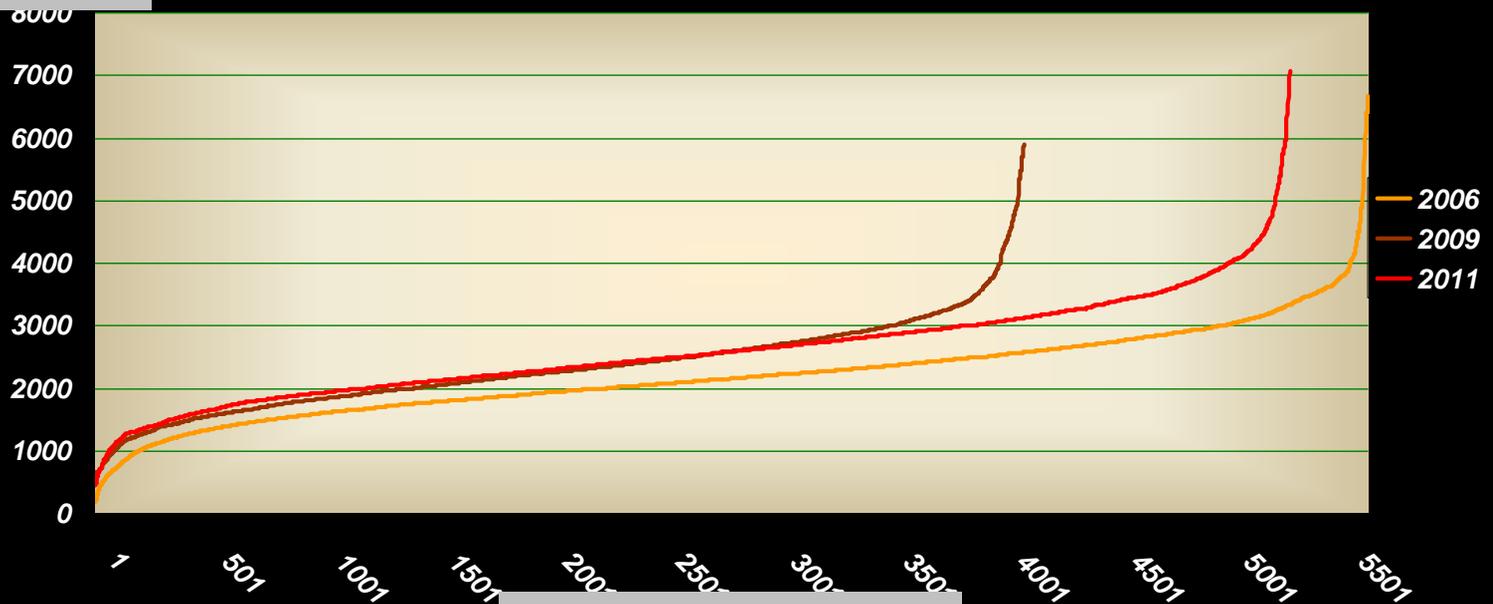
Déposer champs de catégories ici



Un marché des maisons sur la CUB, avec une variation des flux sans influence sur l'évolution haussière des prix (2006-2009-2011)  
(données DVF)

## Distribution ventes appartements

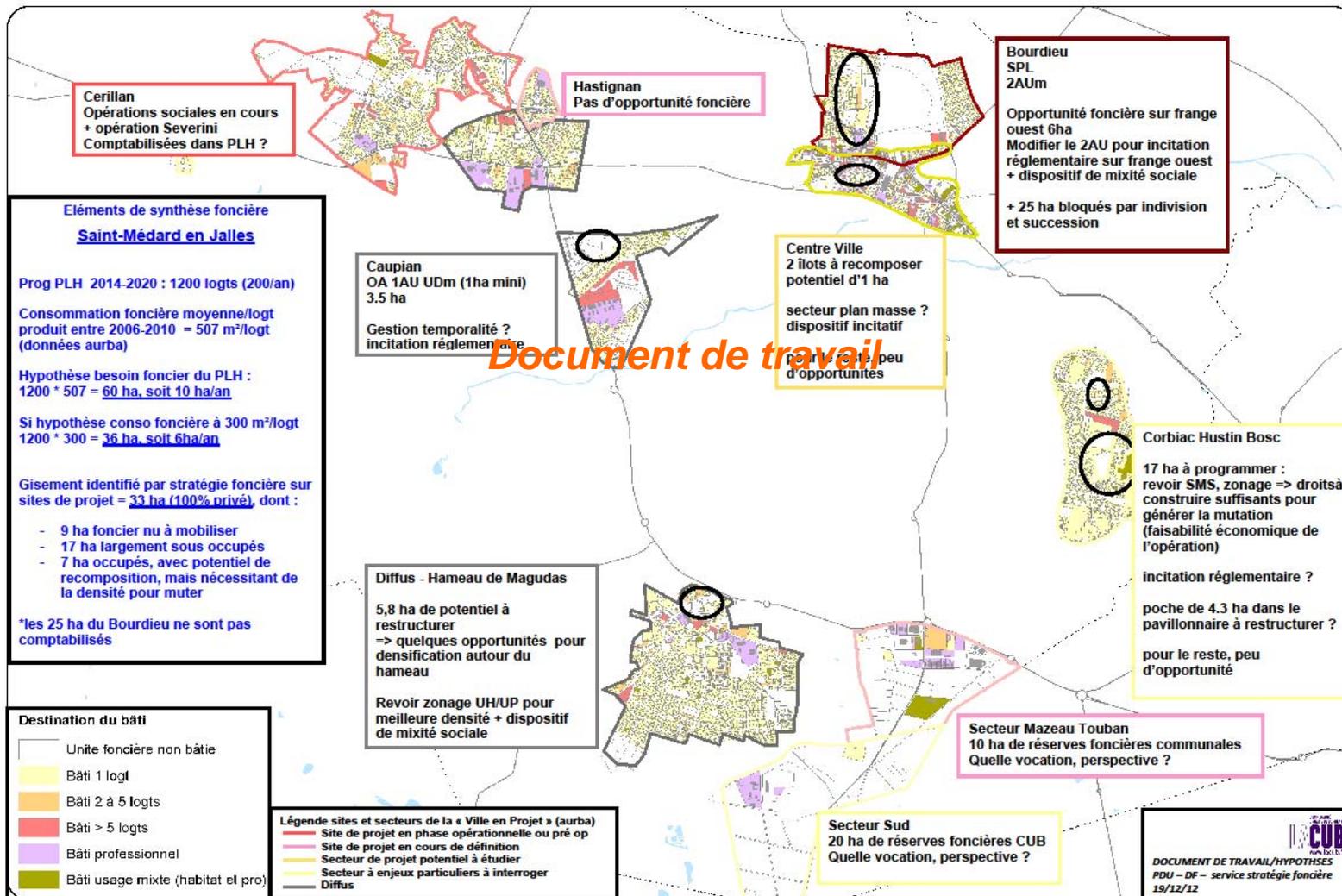
prix/m<sup>2</sup> bâti



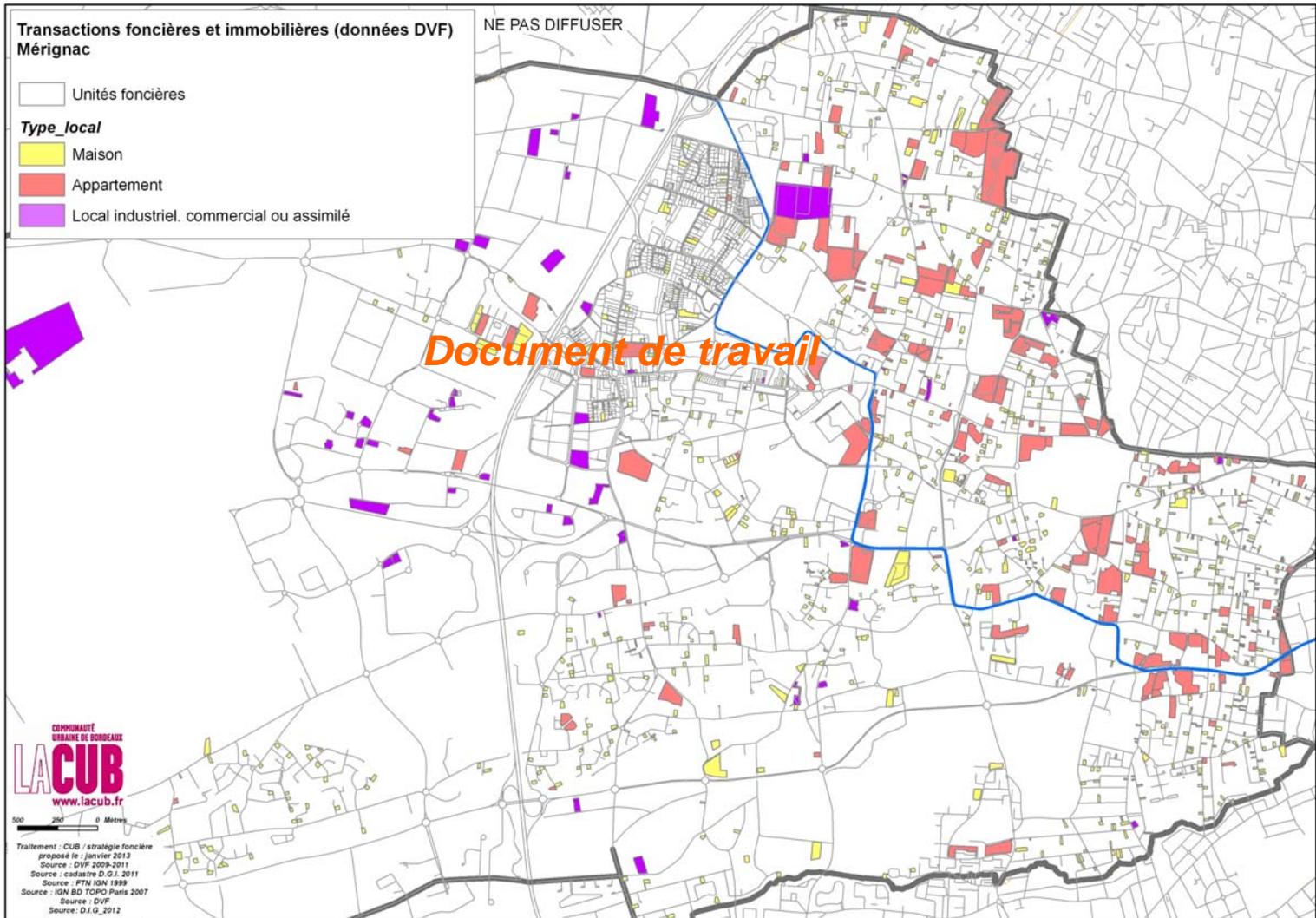
Nombre de ventes

# La combinaison des échelles

## Mesurer le foncier mobilisable dans ses composantes spatiales et temporelles



# Connaître l'ensemble des transactions pour dialoguer avec les propriétaires



Transactions foncières et immobilières (données DVF)  
Mérignac - Pichey

NE PAS DIFFUSER

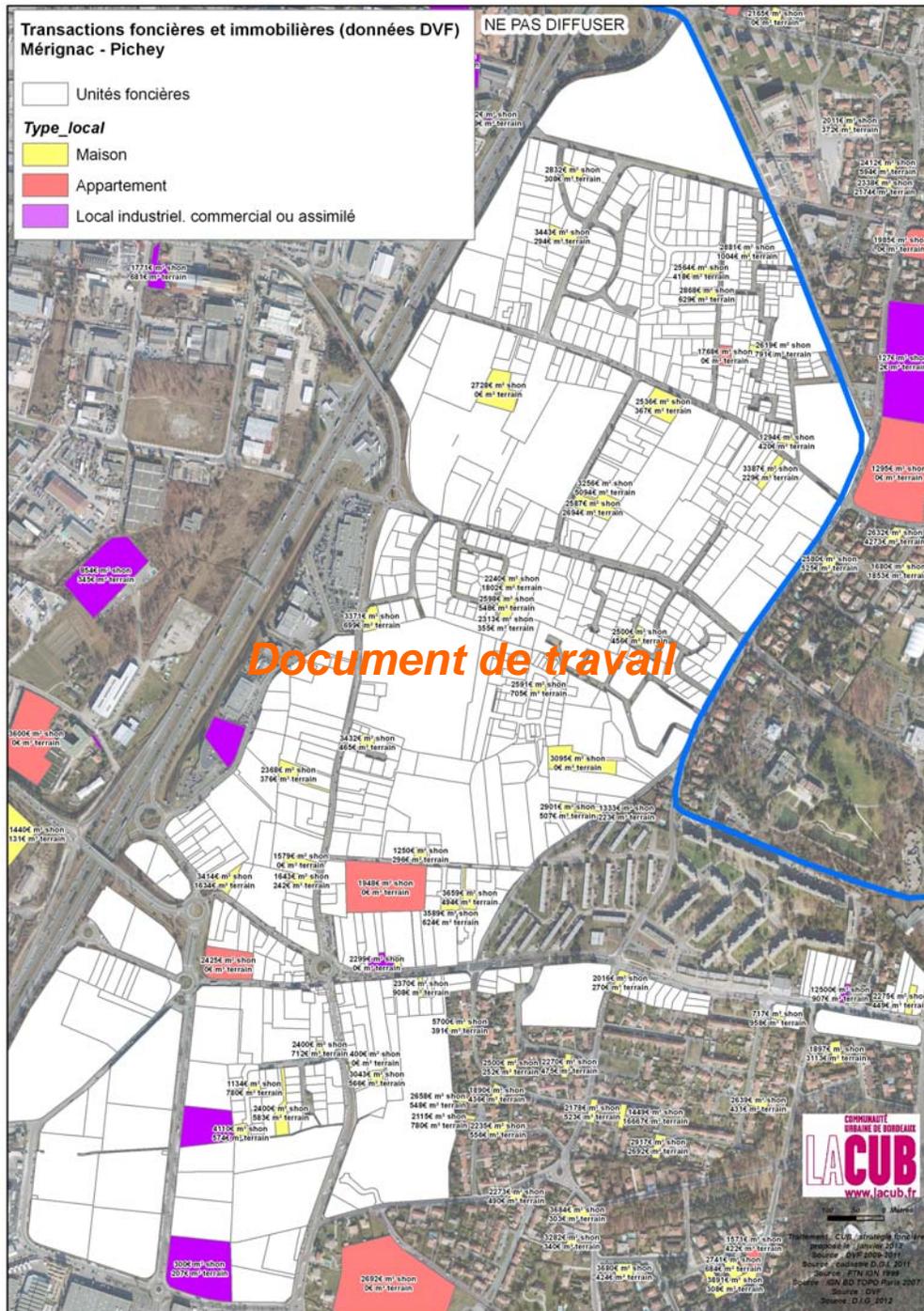
Unités foncières

Type local

Maison

Appartement

Local industriel, commercial ou assimilé

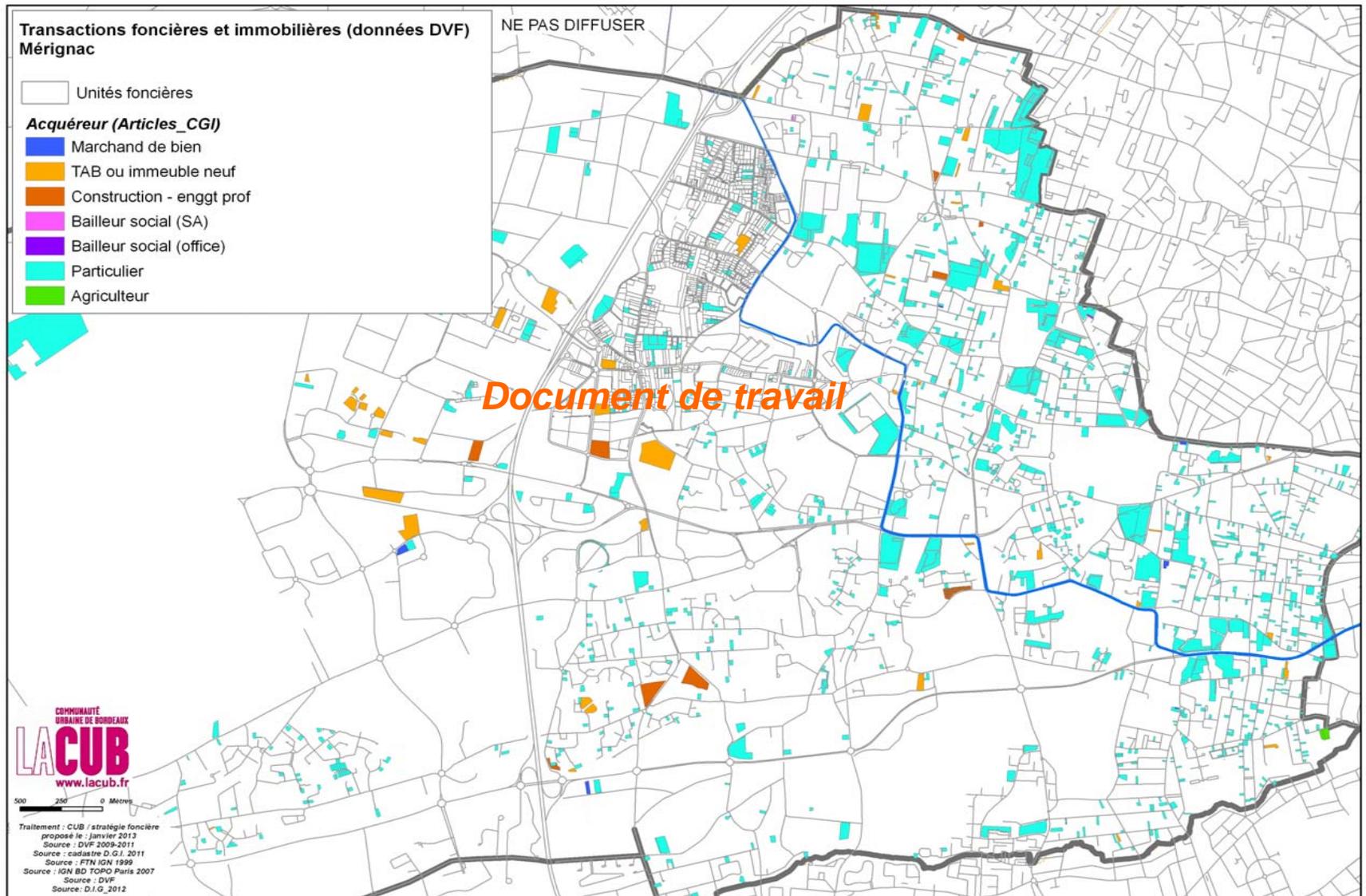


Document de travail

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr

Document : CLU - Stratégie 2012-2016  
révisé le 14/06/2012  
Source : DVF 2010-2011  
Source : IGN IGN 2011  
Source : DVF  
Source : D.G. 2012

# Comprendre les stratégies des acteurs pour mieux négocier



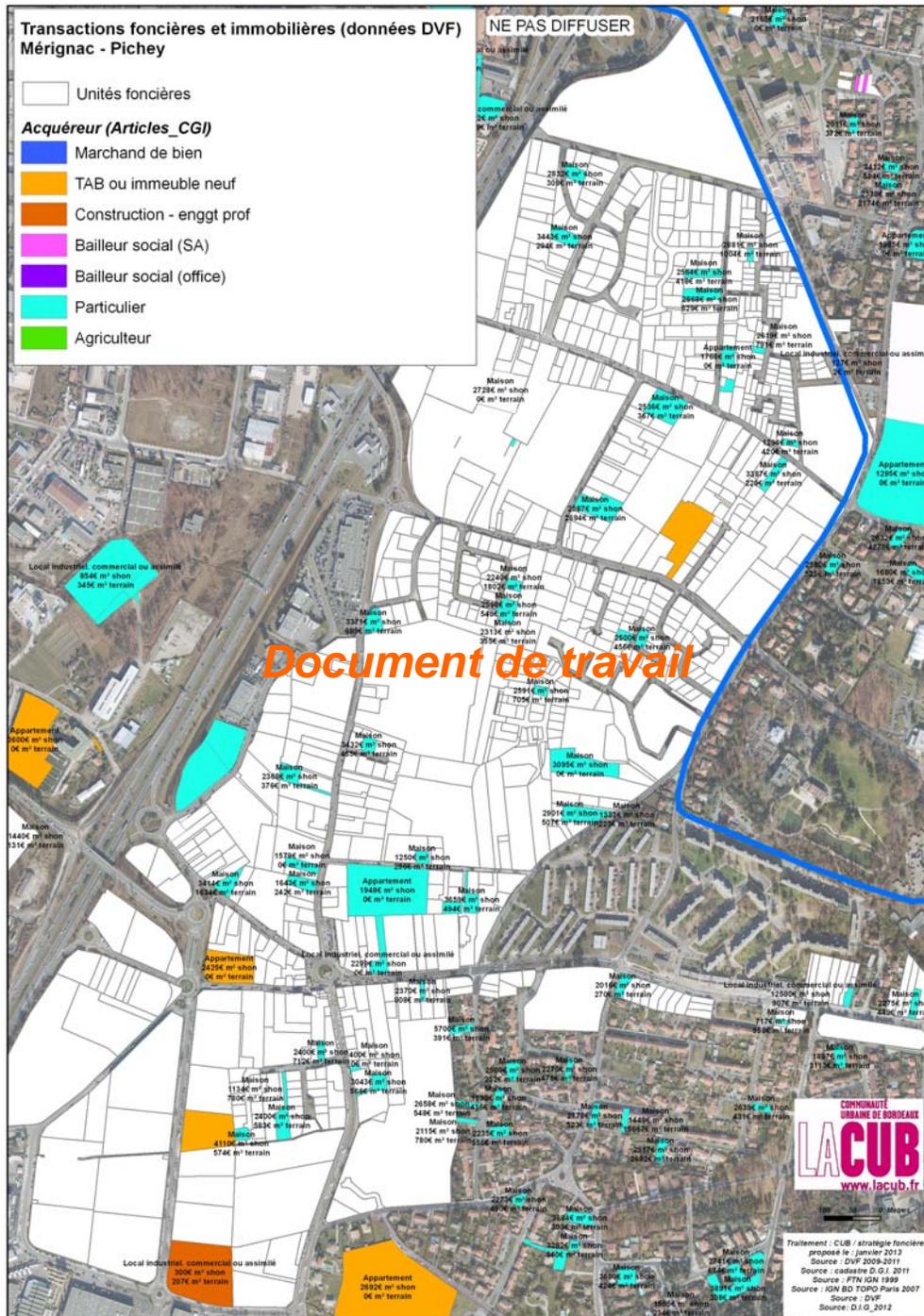
**Transactions foncières et immobilières (données DVF)  
Mérignac - Pichey**

Unités foncières

**Acquéreur (Articles CGI)**

- Marchand de bien
- TAB ou immeuble neuf
- Construction - engg prof
- Bailleur social (SA)
- Bailleur social (office)
- Particulier
- Agriculteur

NE PAS DIFFUSER



Traitement : CUB / stratégie foncière  
proposée le : janvier 2012  
Source : DVF 2008-2011  
Source : cadastre D.01.2011  
Source : FTN IGN 1999  
Source : IGN BD TOPO Paris 2007  
Source : DVF  
Source : D.I.G. 2012



**Interprétation des articles du CGI intégrés dans la base de la DGFIP : Demande de Valeurs Foncières (DVF)**

**Taxes de publicité foncière à la charge de l'acquéreur**

**Détermination de la catégorie de l'acquéreur et du vendeur**

(à partir du 11 mars 2010 - TVA immobilière)

Statut du vendeur	Article CGI	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
	1115*2	Marchand de biens (échange)	(engagement de revente)
Particulier et SCI familiale	1594D*1	Particulier et SCI familiale (immeuble)	droits de mutation - 50/70% du marché
Particulier et SCI familiale	1594D*2	Particulier et SCI familiale (TAB)	
MdB - Promoteur - SCI	1594FQA*1	particulier - SCPI...	Terrain à bâtir - Immeuble neuf (soumis à TVA)
MdB - Promoteur - SCI	1594FQA*2	particulier - SCPI...	VEFA - Terrain à bâtir - Immeuble neuf
Promoteur - rénovation	1594FGB	particulier - SCPI...	Rénovation
Prof - Sect 5 - Immeuble classé	1594FQC	particulier - SCPI...	Immeuble classé - Sauv.
Lotisseur - constructeur...	1594OGA	professionnel - assujéti	Terrain ou Construction - engagé de les 4 ans
Biens Immeubles ruraux	1594FGD	agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQE	Installation jeune agriculteur ZDP	domaine - Immeuble rural
	1594FQEI	Aide à l'installation jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQEI	Pour bail à jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FGF	agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
	1594FGG	SAFER et SICA	droits réduits sur acquisition
Forêtier	1157	Forêtier	reboisement
Résidence tourisme - Hôtel	1594Ibis	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

\*1 : car paiement par l'acquéreur de la TVA sur le prix total HT : et indique que le vendeur est assujéti à la TVA (y/c style Scellier - ss réserve)

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

Service Stratégie Foncière CUB (JLF)