

Dispositif d'observation régionale du foncier

Approche des marchés

Contexte

Une nouvelle base de données sur les mutations immobilières mise à disposition des collectivités et autres ayant droits : Demande de valeurs foncières (DVF)

+ Le groupe national DVF qui propose de se structurer en groupes régionaux

+ Les agences d'urbanisme qui proposent une réflexion régionale sur le foncier

=> Réunion en octobre 2016 des services de la DREAL, de la région, des 3 agences d'urbanisme (groupe de préfiguration) et du référent régional du GNDVF (Nantes Métropole)

DVF : qu'est-ce que c'est?

DVF = Demande de valeurs foncières

Une base de données présentant l'ensemble des transactions immobilières et foncières à télécharger gratuitement par les ayants droits sur le portail de la gestion publique de la DGFip

Objectif : favoriser la transparence des marchés immobiliers et fonciers

Les données transmises sont issues des actes notariés et des informations cadastrales

1^{ère} diffusion des données en 2011 avec 5 années de mutations immobilières (2007 à 2011)

Création d'un pôle métier

Nouveau pôle métier Géopal proposé :
"Observation Foncière", en complément
du pôle métier occupation du sol

- Partager les méthodes, outils développés par les différents acteurs du foncier
- Partager les définitions, les indicateurs
- Diffuser l'information traitée à tous les EPCI

GNDVF

(groupe national Demande de valeurs foncières)

GNDVF :

- Interpellation de la DGFiP pour améliorer le service DVF
- Accompagnement des utilisateurs de DVF (guide d'accompagnement : <http://guide-dvf.fr/>)
- Diffusion de DVF

GNDVF en région :

- Repérer et identifier les usagers de DVF
- Organiser des rencontres en région
- Rendre compte au groupe national

Quelle observation des marchés fonciers en Pays de la Loire ?

1^{ère} étape = Etat des lieux

Basé sur un questionnaire en ligne

- 112 destinataires pour 93 structures dont correspondants Géopal dans tous les EPCI, les structures de SCoT de la région, les Pays ainsi que la SAFER, la DREAL, la région et les agences d'urbanisme

Quelle observation des marchés fonciers en Pays de la Loire ?

Une quinzaine de questions

- L'existence d'observatoires fonciers locaux
- Les données mobilisées
- Les méthodes déployées
- Les outils utilisés
- Les partenaires associés
- La diffusion et valorisation
- Les besoins

38 réponses de structures différentes

Taux de réponse de 41%

	Nb structures	Nb réponses	Taux de réponse
Loire Atlantique	22	12	54,6%
Maine et Loire	15	9	60,0%
Mayenne	11	4	36,4%
Sarthe	20	1	5,0%
Vendée	21	10	47,6%
Total 5 départements	87	36	41,4%

+ 3 structures d'échelle régionale + 3 structures hors région => 2 réponses



Diversité des outils mobilisés

10 structures sur 38 disposent d'un observatoire foncier et exploitent les données

Plusieurs réponses par structure	Structures sans observatoire (Q2)	Structures ayant un observatoire (Q3)	Total
Services des domaines	6	1	7
DIA	6	7	13
SAFER / Vigi foncier	9	3	12
DVF	4	4	8
PERVAL	3	1	4
Agences urba / ADIL	5		5
Agence Foncière / SPL / OLOMA	4		4
DREAL	2	3	5
MAJIC	1	3	4
PC / Pgm action foncière		3	3
Documents d'urba		2	2
OCS / enveloppe urbaine		4	4
Photos aériennes		3	3

Peu connaisse DVF et l'utilise

Q6 / Q7	18 connaissent DVF	14 ne connaissent pas
Utilisent DVF	10	
N'utilisent pas DVF	8	14

Pour ceux qui utilisent DVF, 8 en font un usage direct et 2 font appel à un prestataire

DVF est principalement utilisée pour l'observation (9)

Observatoires fonciers existants

Mobilisation d'outils statistiques et cartographiques (logiciels statistiques/ typologie/ ortho photos/ cadastre/ SIG, ...)

Enrichissement des données en croisant les fichiers (fichiers fonciers/ zonages PLU)

Enrichissement des traitements et analyses en s'appuyant sur des méthodes et publications (méthodes CERTU, GNDVF/ SAFER / Agences urbanisme)

Les principaux thèmes traités :

- Marchés fonciers et immobiliers (logements, économie, commerce, terrains bruts à aménager, TAB, terrains agricoles et naturels, typologie des acquéreurs, renouvellement urbain)
- Occupation du sol
- Consommation foncière, fragmentation des espaces, aménagement durable

Pour un usage plutôt interne, peu de valorisation

Principaux indicateurs élaborés

- Volume des transactions selon le type de bien
- Prix moyen, prix moyen/m², prix médian selon le bien
- Surfaces vendues (total, moyenne)
- Typologie des acquéreurs
- Suivi consommation foncière
- Suivi potentiel dans les zones aménagées

Peu de temps consacré à l'observation foncière, cette question est souvent traitée par différentes personnes suivant l'objet du dossier (Chargé étude aménagement, habitat ou éco, SIG, service informatique, ...).

Plusieurs projets d'observatoire du foncier en cours de réflexion ou structuration (6)

Besoins exprimés par 20 structures

- Maîtriser les données : usages, limites, filtres à utiliser (DVF, fichiers fonciers, RIL INSEE, PERVAL)
- Echanges sur les méthodes (croisement de fichiers), mutualisation, homogénéisation des traitements des données, gestion des bases
- Les segments de marché, les acquéreurs
- Le fonctionnement d'un observatoire, la gouvernance
- Stratégie foncière, évaluation, lien avec politique de l'habitat
- Evolution des prix, évaluation, observatoire des loyers
- Consommation foncière et OCS
- Veille juridique (évolutions législatives sur la conso foncière, dispositifs de maîtrise foncière, ...)