



• Rencontre Conjoncture du 3 octobre 2019 •

Synthèse des débats

• Janvier 2020 •

Ouverture • Sabine Baïetto Beysson, présidente de l'ORF •

Présentation de la conjoncture⁽¹⁾

- Marie-Antoinette Basciani Funestre (Drirea/ORF) •
- Philippe Pauquet (Institut Paris Region/ORF) •

Table ronde animée par Rémi Cambau
Open data et observation des marchés fonciers : quelles attentes pour l'ORF ?

- François Bertrand, directeur général adjoint de l'EPFIF
- André Cassou, maire-adjoint en charge de l'habitat de la ville de Nanterre
- Philippe Grall, chef de projet ministériel sur le foncier, Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- Frédéric Lasseron, responsable du pôle foncier et stratégies financières, Cerema

Conclusion • Sabine Baïetto Beysson, présidente de l'ORF •

 Observatoire régional du foncier en Ile-de-France

**Association regroupant
État, région, élus et professionnels**

Institut Paris Region :
15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15
helene.joinet@institutparisregion.fr
Tél. : 01 77 49 75 79

DRIEA :
21-23, rue Miollis, 75732 Paris Cedex 15
marie-antoinette.basciani-funestre@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 61 86 07

Maquette : Sylvie Castano, Institut Paris Region
site web : www.orf.asso.fr

• Ouverture •

• Sabine Baïetto Beysson, présidente de l'ORF •

Je remercie l'ensemble des participants pour leur présence à notre rendez-vous bisannuel de conjoncture. Après la présentation des éléments de conjoncture débutera la table ronde qui portera sur l'Open data dans sa relation à l'observation des marchés.

**Echanges avec la salle suite
à la présentation de la conjoncture
des marchés fonciers et immobiliers**

Les résultats qui viennent d'être présentés sur les prix immobiliers autour des gares

du Grand Paris Express montrent que les situations sont hétérogènes, et que les phénomènes observés peuvent d'ailleurs varier d'une année sur l'autre.

Un groupe de travail a été mis en place pour observer l'évolution des prix de l'immobilier autour des gares ; des travaux de recherche seront donc menés pour décrypter ces évolutions et mieux analyser la hiérarchie des prix immobiliers telle qu'elle existe avant et après l'ouverture de ces gares. Cette analyse est rendue complexe par la progression des prix de l'immobilier sur toute la période. Le sujet est bien de différencier les facteurs résultant de la gare de ceux des opérations d'aménagement avec des fonciers qui peuvent présenter des degrés de maturité différents

⁽¹⁾ Pour consulter les présentations sur les marchés fonciers et immobiliers en 2019 : www.orf.asso.fr

selon le stade d'avancement de l'opération. J'ai par ailleurs demandé à l'Institut Paris Region d'analyser l'évolution de la consommation d'espace liée à la construction d'habitats individuel et collectif.

Ainsi, entre 2008 et 2017, l'extension urbaine résulte pour 20 % seulement de la construction de logements ; le reste est la conséquence de l'activité économique, commerciale et de la construction d'infrastructures. Or, l'habitat individuel a représenté 17 % du nombre de logements commencés et a consommé 87 % de l'espace. Si l'on va vers zéro artificialisation nette, ces chiffres donnent matière à réflexion sur la contribution respective de chaque type de logement à la consommation des espaces. Avez-vous des questions au sujet des données qui vous ont été présentées ?

Martin Omhovère, directeur du département Habitat et Société, Institut Paris Region

Nous avons observé que les mises en vente de logements étaient en repli et que les réservations pour leur part étaient très dynamiques ; je souhaiterais un commentaire de la part de la FPI à ce sujet. Est-ce que cela traduit un choc d'offre qui a rencontré sa demande et une difficulté à l'alimenter par le développement de nouvelles opérations ou est ce que c'est une stratégie propre aux promoteurs ?

Pierre Bibet, délégué général, FPI-Île-de-France

Ce phénomène résulte de plusieurs éléments, non de la stratégie des promoteurs. Depuis 2002, on observe dans chaque année d'élection municipale une diminution de la production de 25 % . En revanche, cette année, soit un an avant les prochaines élections, la diminution observée atteint d'ores et déjà 21 % et pourrait atteindre 40 % en 2020. Le redémarrage va prendre également du temps.

• Sabine Baietto-Beysson

Ce n'est pas très encourageant, mais l'on peut espérer que cette diminution soit de nature conjoncturelle. Ainsi, d'après vos dires, il semble que la volonté de régulation

se traduise par une moindre délivrance de permis de construire dans les années pré-électorales.

• Laurent Escobar, directeur associé, Adéquation

Au phénomène électoral évoqué s'ajoute un autre phénomène. Ainsi, après une période de forte activité, la reconstitution des fonciers disponibles est moins rapide, au sein des ZAC et des zones urbanisables identifiées comme telles dans les PLU notamment.

Il s'agit d'un double effet conjoncturel de mon point de vue.

• Dominique Figeat

Lors de la présentation, sur le secteur des gares du Grand Paris, il a été indiqué que le volume de surfaces échangées a diminué de 30 %, alors que le volume financier connaissait dans le même temps une hausse de 9 %. Il s'agirait d'une rupture par rapport aux tendances observées les années précédentes. La hausse du volume financier semble très significative compte tenu de la diminution simultanée des surfaces échangées, et mérite approfondissement et réflexion.

• Sabine Baietto Beysson

Il n'est pas possible de lier directement la diminution des surfaces échangées avec l'augmentation du volume financier. De plus, il peut avoir de grosses transactions dans des secteurs très recherchés qui peuvent tirer les prix à la hausse.

• Marie-Antoinette Basciani-Funestre

Je suis d'accord avec l'analyse de Sabine Baietto Beysson. Certaines transactions de terrains très prisés de surfaces modestes peuvent tirer vers le haut les volumes financiers, et ce, notamment dans les Hauts-de-Seine. Il s'agit d'opérations complexes présentant des coûts d'acquisition qui intègrent en plus du coût de l'assiette, les coûts d'éviction, les coûts de démolition et de dépollution.

• Sabine Baietto Beysson

La notion de prix au mètre carré n'est pas

très pertinente. Il faudrait mesurer les droits à construire échangés, mais j'ai l'impression que l'on ne sait pas faire.

Table ronde : open data et observation des marchés fonciers, quelles attentes pour l'ORF ?

Rémi Cambau

Cette rencontre a aussi pour objectif de recenser les différents besoins des acteurs des marchés représentés à l'ORF pour qu'ils puissent formuler leur besoin de connaissance pour orienter leur action. L'ORF a choisi d'inviter la DGALN et le Cerema pour avoir leur éclairage sur l'ouverture des données fiscales à l'open data. Ainsi, Frédéric Lasseron, votre travail consiste en partie à consolider les données rendues disponibles.

• Frédéric Lasseron

Oui. Nous retravaillons les données fiscales pour le compte du ministère.

**“ Rémi Cambau •
D'ailleurs, l'évolution de votre gouvernance semble attester de votre rapprochement des collectivités locales, dans une mission d'accompagnement.”**

• Frédéric Lasseron

Il est vrai que nous nous ouvrons aux collectivités territoriales, tout comme DVF s'ouvre au public. Toutefois, le Cerema retravaille les données fiscales depuis environ 10 ans, et pas seulement depuis leur mise à disposition du public en avril 2019. Ces données doivent bénéficier à tous dans l'objectif de mieux appréhender les marchés immobiliers.

“ **• Rémi Cambau •** **La base de données DVF est-elle suffisante pour mener une observation ?** ”

• Frédéric Lasseron

D'autres sources existent comme celles des notaires ou celles des promoteurs qui peuvent compléter cette donnée. Avec DVF, nous mesurons tout ce qui est déclaré aux hypothèques, mais pas les charges foncières. Néanmoins, la force de DVF réside dans sa couverture nationale et sa profondeur historique. Depuis 5 ans, nous croisons la base de données DVF avec les données cadastrales (fichiers fonciers) pour obtenir la base DVF+ (qui géolocalise les ventes) et la base DV3F. Le Cerema fait d'ailleurs partie du groupe national DVF qui nous a permis de structurer, segmenter et enrichir DV3F avec les notions d'acheteurs, de vendeurs, ainsi qu'avec une meilleure qualification des surfaces et des types de bien vendu.

“ **• Rémi Cambau •** **Ces données sont-elles mises à disposition du public ?** ”

• Frédéric Lasseron

Les fichiers fonciers ne peuvent être mis à disposition du public. Néanmoins, la sphère publique élargie (incluant les chercheurs) peut bénéficier de DV3F.

“ **• Rémi Cambau •** **En tant que producteur de données, pensez-vous améliorer la connaissance des marchés et ce, au regard de l'opacité que maintient DVF ?** ”

• Frédéric Lasseron

Le niveau de finesse de la base DVF a été rap-
pelé ; nous en sommes convaincus puisque nous travaillons avec cet outil depuis 10 ans.

Néanmoins, dans le cadre d'une étude des prix du foncier en France ou dans certains quartiers, la base DVF seule ne suffit pas pour l'analyse des prix fonciers et immobilier et doit être croisée avec d'autres données.

“ **• Rémi Cambau •** **Philippe Grall, vous qui bénéficiez d'une expérience opérationnelle, et qui avez expérimenté les problématiques d'action foncière sur le terrain, comment se pose l'enjeu de l'observation foncière et de ses outils ?** ”

• Philippe Grall

Le foncier tient une grande place dans le débat public. L'ORF qui existe depuis 30 ans en Île-de-France est le fruit d'une prise de conscience unique en France. L'observation est essentielle et doit alimenter la réflexion des collectivités locales qui sont aux manettes du foncier et des outils de planification et d'urbanisme. L'observation permet d'anticiper, de prévoir, d'agir ou de réagir pour répondre à une demande sociale d'accès au logement.

Il y a un ensemble de contraintes qui sont fortes en Île-de-France (charges autour du logement et les déplacements domicile-travail). Il conviendrait aussi de travailler sur la charge foncière au regard du coût qu'elle occasionne dans l'accès au logement.

“ **• Rémi Cambau •** **Il semble que Jean-Luc Lagleize, député de Haute-Garonne, propose de généraliser l'observation foncière au niveau régional.** ”

• Philippe Grall

En effet, le premier ministre a tenu à nommer un parlementaire en mission. Jean-Luc Lagleize a dirigé une large consultation pen-

dant 6 mois de plus de 120 auditions d'acteurs du domaine. Lors de la rencontre des Acteurs Publics du Foncier, le député a détaillé un ensemble de mesures qui vont de la fiscalité à la dissociation du foncier et du bâti, en passant par des éléments sur les données et il fera le point dans son rapport sur les chantiers qui restent à mener depuis la mission de Dominique Figeat. Dans ce cadre, j'ai travaillé en étroite collaboration avec Sabine Baietto Beysson afin que le modèle d'observation de l'ORF puisse être déployé nationalement, car je viens d'une région où le prix sur la métropole [Bordeaux] est passé de 1 700 €/m² dans l'ancien à 4 700 €/m² entre 2004 et 2018. Alors que d'autres métropoles toute aussi agréables et attractives, qui étaient en 2004 à des niveaux de prix supérieurs de 200 €/m² affichent en 2018 des prix en dessous de 1 000 à 1 200 €/m² de ceux de Bordeaux. M. Lagleize mettra donc l'accent sur la généralisation de l'observation. J'ignore s'il a prévu d'émettre des missions supplémentaires pour l'ORF car il y a des sujets qui méritent d'être investigués.

“ **• Rémi Cambau •** **André Cassou, en tant que maire adjoint d'une des plus grandes communes de la région, comment est-il possible de maîtriser les prix de l'immobilier ? À cette fin, par quel moyen une observation plus fine, à une échelle qui dépasserait celle de Nanterre peut être utile ? Enfin, de quels outils disposez-vous ?** ”

• André Cassou

La ville populaire de Nanterre se situe à côté de La Défense, le plus grand centre d'affaires européen, et fait partie du territoire Paris Ouest La Défense, composé de onze communes parmi les plus riches de France ; sur ces onze communes, sept sont carencées, et certaines pratiquent l'entre-soi.

Dans ce contexte, notre stratégie foncière est un outil politique pour mettre en œuvre une ville pour tous. Pour ce faire, nous développons et modernisons le logement social, nous produisons des logements en accession à la propriété aidée sous conditions de ressources et sous clauses anti-spéculatives, ainsi que de l'accession à prix maîtrisés.

Nous disposons ainsi d'outils de maîtrise urbaine comme le PLU. Nous nous sommes fixés l'objectif de construire 40 % de logement social dans les programmes de plus de 1 200 m² en dehors des zones urbaines sensibles. Nous disposons également d'outils de veille foncière :

- nous avons mis en place un droit de sur-sis à statuer sur la place de la Boule où viendra s'installer la station de Nanterre-La Boule ;
- un droit de préemption urbain renforcé qui permet de connaître l'ensemble des transactions avant leur passation chez le notaire (en 2018 il y a eu 780 DIA sur Nanterre) ;
- un contrat d'objectif avec les promoteurs mis en place depuis 3 ans (signé par une trentaine d'entre eux) qui nous permet notamment de fixer les prix des logements par quartier.

Ces dispositifs nous fournissent un certain nombre de données sur lesquelles nous travaillons :

- celles des promoteurs (prix de sortie, commercialisation, origine géographique des nouveaux arrivants) qui nous permettent de faire un benchmark annuel sur l'évolution de la production de logements à Nanterre ;
- les DIA qui nous permettent d'avoir une analyse assez fine de la réalité foncière de Nanterre. Elles sont complétées par celles des notaires (en 2018 il y a eu 1 500 transactions à Nanterre : la moitié dans le neuf, la moitié dans l'ancien) ;
- celles du Grecam.

Nous n'utilisons pas encore DVF, car nous disposons de suffisamment de données et les utilisateurs de DVF nous disent qu'elles sont souvent partielles et parfois incomplètes. Ceci étant dit, elles pourraient être complémentaires. Avec ces outils, Nanterre

tente de résister à la hausse des prix. Selon les quartiers, les prix varient de 4 600 à 5 800 €/m², ce qui reste bien en dessous des 7 200-7 300 €/m² des villes voisines.

**“ Rémi Cambau •
Votre observation est le fruit d'un partenariat avec les acteurs privés. Cette observation vous paraît-elle envisageable à l'échelle de la région ? Par ailleurs, l'observation pourrait-elle mesurer les intentions des investisseurs à votre sens ? ”**

• André Cassou

Nous travaillons en bonne intelligence avec les promoteurs. Lorsque les règles sont connues de tous, la négociation avec les propriétaires fonciers est plus aisée selon eux. Ces règles évitent la sur-enchère des prix des fonciers qui sont achetés en fonction de leur potentiel de construction et non pas de leur valeur vénale.

**“ Rémi Cambau •
François Bertrand, en tant que directeur adjoint de l'Épifif, comment se croisent dans l'action foncière l'observation et l'action selon vous ? ”**

• François Bertrand

Je rappelle qu'en tant qu'acteur public, nous avons accès à un certain nombre de croisements de données que nous utilisons massivement.

Nous participons au processus de production du foncier : nous achetons des biens immobiliers obsolètes pour les transformer en foncier disponible. Pour pouvoir évaluer les prix d'achat et de cession, il nous est nécessaire de disposer de données à la parcelle des

marchés locaux, des données de références, ainsi que des données relatives aux DIA et de la connaissance fine des collectivités sur leur territoire.

Nous participons aussi à des études pour anticiper des mouvements plus globaux en Île-de-France, et nous sommes à ce titre intéressés par les débats tenus aujourd'hui à l'ORF.

L'open data est un marqueur de l'introduction du numérique dans notre domaine d'activité et de l'arrivée de nouveaux acteurs qui vont bousculer le système. Observer les jeux de ces acteurs, suivre la façon dont ils vont utiliser les données est important et dans ce contexte, il est essentiel pour nous de maintenir une capacité partenariale d'observation.

**“ Rémi Cambau •
Quels segments de marché observez-vous ? ”**

• François Bertrand

La base DVF observe le marché de l'ancien des biens non transformés, mais l'action de l'Épifif porte à 90 % sur le recyclage urbain, pour lequel DVF est relativement aveugle. Cela me conduit à une réflexion. Les acteurs publics disposent d'une qualité de données qu'ils peuvent croiser que n'ont pas les acteurs privés qui eux font également faire ce travail d'appariement en récupérant de l'information ailleurs. À un moment ou à un autre, la question de la rencontre entre les actions publiques et privées va se poser.

Notre crainte c'est que le travail sur les données depuis l'open data soit contre-productif en participant à une augmentation des prix. Si à chaque fois que l'on souhaite acheter un bien immobilier on nous en demande de 20 à 30 % de plus sous prétexte que l'on a observé tout un tas de choses et que l'on a une prétention supérieure, à un moment donné, la transaction ne pourra avoir lieu et l'opération de recyclage ne pourra plus se faire.



• Rémi Cambau •

La mise en place d'une observation partenariale entre acteurs publics et privés pour valider le contenu de la donnée permettrait-elle de pallier cette crainte ?

• François Bertrand

En effet, quand les règles d'observation sont connues par tout le monde, cela facilite le dialogue. Il conviendrait de définir les éléments de l'observation qui pourraient être mis en commun.

Pour l'ORF, c'est un sujet de travail notamment sur le marché spécifique de l'Île-de-France.

Echanges avec la salle

• Sabine Baïetto Beysson

On est au début du processus. Pour l'établissement des prix immobiliers, le partenariat Notaires Insee a duré plusieurs décennies avant d'aboutir à une notion d'indice. On reste très loin d'une notion d'indices : on compare des choses très hétérogènes avec des sources différentes.

M. Cassou nous a expliqué que la ville de Nanterre s'est dotée d'outils extrêmement puissants de régulation du foncier, mais dès que l'on veut comparer avec ce qui se passe ailleurs, on est bien obligé de se référer à d'autres outils.

Il va falloir dégager une valeur ajoutée propre à un observatoire qui est d'une part d'essayer de mieux qualifier la nature du foncier et d'autre part de donner des éléments de comparaison qui dépassent l'analyse opérationnelle des opérateurs privés qui sont dans une logique de maximiser leurs opérations. Certains acteurs ont pour objectif la densification mais cela ne se traduit pas forcément par une maîtrise des prix. Si on se fixe une règle globale de non artificialisation des sols, il va falloir savoir comment on applique cette règle et comment cela se répercute sur chacun des acteurs.

Toute la chaîne des acteurs de la promotion et également les acteurs intermédiaires du logement, ont intérêt à une évolution positive des prix y compris les propriétaires immobiliers (notamment pour les 40 % de propriétaires occupants qui n'ont plus d'emprunt).

À l'autre bout de la chaîne, les banquiers prêtent à des taux d'emprunt extrêmement bas puisqu'ils sont refinancés à des taux négatifs par la Banque centrale européenne, mais ils vont voir leurs marges se laminer et la France est un des rares pays où l'on a des taux fixes sur la longue durée. On a besoin de pouvoir mettre en perspective ces données qui dépassent le cadre de la transaction. Je pense qu'il y aura une place pour l'observation et le dialogue.

• François Bertrand

L'observation est nécessaire à toutes les échelles. Nous déployons depuis deux ans des conventions stratégiques à l'intention des intercommunalités pour lesquelles nous proposons de co-financer et de développer une stratégie foncière, économique ou de logements en fonction de leurs besoins et leurs territoires.

Il en ressort un besoin spécifique de ces collectivités pour l'observation : de quelles données peuvent-elles disposer, comment structurer leur observation. En Île-de-France, on défriche alors que certaines régions sont plus avancées que nous, comme la Normandie.

Il faudrait maintenant trouver les méthodologies et industrialiser les processus pour que ces collectivités puissent se focaliser sur la connaissance de leur territoire.

Depuis la loi Égalité-Citoyenneté de 2014, les EPF sont là pour aider les collectivités dans leurs besoins d'observation des marchés fonciers. Aussi, quand on peut s'adosser à un collectif régional il est encore plus facile d'y répondre.



• Rémi Cambau •

D'autant plus lorsque vous nourrissez ce collectif régional qu'est l'ORF. Peut-être pourriez-vous prendre une place encore plus importante en son sein ?

• Hélène Joinet, Institut Paris Region

On entend que les données mises à disposition par l'open data sont plus pauvres que les précédentes données. Est-ce vrai ? Par ailleurs, la plus grande accessibilité des données permet-elle dès à présent l'enrichissement de la donnée grâce à un foisonnement d'initiatives ?

• Frédéric Lasseron

Il est encore trop tôt pour observer un foisonnement d'initiatives plus marqué qu'avant l'open data d'avril 2019.

Avec cette ouverture, il est vrai que la qualité des données a diminué et nous pose des difficultés techniques à appareiller cette base avec d'autres données. Mais le gain de l'open data est à mon sens néanmoins supérieur.

• François Bertrand

Six mois de recul sont insuffisants pour répondre à cette question. Par ailleurs, la mise en open data de DVF avait pour intention politique de faire baisser le prix du foncier. Il serait intéressant de mettre en place des dispositifs d'observation sur le long terme pour savoir si cela marche.

Peut-être y-a-t-il dans la salle des acteurs privés qui se saisissent de ces données et qui pourraient témoigner ?

• Florence Menez, directrice des opérations, Urbanics

En tant que membre d'un bureau d'études privé, je constate que certaines informations font défaut dans DVF pour la bonne qualification d'une transaction. On ne peut comprendre la donnée que si elle est géolocalisée pour la contextualiser et donc bien l'appréhender. Comme l'a souligné François Bertrand, il faut être vigilant sur

les chiffres annoncés et les interprétations qui peuvent en être faites. L'ORF pourrait émettre des recommandations à ce sujet.

• **Sabine Muller, observatoire de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire**

Le PLU est une donnée publique capitale pour comprendre la valeur. Aussi, au niveau national, est-il prévu de mettre en place une base en open data fiable qui pourrait être recoupée avec les données DVF sachant que le zonage ne suffit pas ; ce sont en effet des données publiques qui méritent d'être recoupées. Au niveau local, nous disposons d'un SIG ; est-il possible d'intégrer les données DVF au sein de notre SIG ?

“ **• Rémi Cambau •**
Avez-vous reversé votre PLU sur le géoportail national les recensant ?

• **Sabine Muller**

La communauté d'agglomération comporte 20 communes et j'ignore si chacune a versé son PLU sur ce portail.

• **Frédéric Lasseron**

Le PLU est une donnée libre ; la difficulté réside dans sa diffusion et sa compilation. Le géoportail de l'urbanisme vise à mettre à disposition tout PLU approuvé. S'agissant du SIG, en tant qu'EPCI, vous avez accès aux bases DVF+ géolocalisée et DV3F.

• **Catherine Wintgens, cheffe de service des études, Drihl**

Je souhaiterais avoir des précisions au sujet de l'outil que le Cerema a déployé en PACA qui donne à voir le foncier à partir des PLU du géoportail.

• **Frédéric Lasseron**

Urbansimul est le fruit d'une coopération entre le Cerema et l'INRA qui permet d'accompagner les collectivités dans la mise en place de leur politique foncière notamment dans son volet observation.

Facile d'usage, il permet de repérer les gisements fonciers en croisant les données foncières et les PLU.

• **Catherine Wintgens**

Quelle est la position du ministère au sujet de son déploiement à plus grande échelle et notamment en Île-de-France ?

• **Philippe Grall**

Il est important d'en discuter avec le Cerema, qui cherche à le déployer. J'ajoute que ce logiciel, développé en partenariat avec l'EPF Paca, permet de générer des formes urbaines et de calculer des capacités à construire. Avec l'open data, c'est peut être aux structures publiques de réagir pour industrialiser, comme le font une bonne partie des promoteurs qui ont externalisé leur développement foncier par la numérisation totale du processus et par du phishing de données (PLU, valeurs, propositions d'acquisition.

Aux structures publiques de concevoir avec le milieu de la recherche et de l'industrie comment appuyer les collectivités dans la bonne connaissance de leur territoire et de leurs fonciers disponibles.

Si on n'investit pas sur ce sujet, d'autres le feront, ou nous payerons un jour les déficits, car il y a plus de pression sur le logement. In fine, l'objectif réside dans la production de logements, le développement de l'emploi et permettre aux gens d'habiter à proximité des emplois. Le poids sur le budget des ménages est excessif. Nous n'avons pas le choix.

• **Patrick Lenoël, APICAP**

Je suis investisseur privé et j'utilise avec mes équipes DVF open data. Cette base constitue un progrès important. Ces données sont imparfaites, certes, et je ne crois pas qu'elles contribueront à faire baisser les prix, mais uniquement à limiter leur hausse. Avec DVF open data, certaines transactions ont des prix au mètre carré qui ressortent comme atypiques et a priori aberrants par manque d'informations, alors qu'ils ne le sont peut-être pas. Sur une zone étudiée, pour 100 transactions, il serait dom-

mage d'en écarter la moitié car considérée comme suspectes. Il faudrait pouvoir enrichir ces données, sans trahir le secret statistique de la DGFIP. Je serais curieux de connaître DV3F. Si les acteurs privés pouvaient accéder à cette base cela ne pourrait aller que dans l'intérêt général.

• **Philippe Grall**

DVF est beaucoup critiqué. DVF provient de données fiscales et la DGFIP n'a pas vocation à produire de la statistique mais à faire rentrer de l'impôt. En revanche ce qui est important, c'est l'enrichissement du fichier à la source. D'autres données existent (l'ORIE, le recensement des friches, la vacance des locaux...) et pourraient être captées pour enrichir cette base. Si l'on souhaite mener ces travaux, peut être que l'ORF pourrait y contribuer.

• **Sabine Baietto Beysson**

La donnée produite est de nature administrative et pas de nature statistique. Néanmoins, il est possible de progresser sur le travail d'analyse et de qualification de la donnée. À cette fin, nous invitons les adhérents à nous faire part de leurs souhaits sur la connaissance du foncier, et c'est à nous de voir, avec l'appui du Cerema, ce que l'on peut trouver.

• **Intervenant de la salle**

Il me semble que toutes les expropriations ne figurent pas dans DVF. Nous recherchons des références dans le cadre de procédures d'expropriation et si on en disposait ainsi que des jugements intégrés, cela serait bien.

• **Frédéric Lasseron**

N'est présent dans cette base que ce qui remonte aux impôts et ce qui est versé aux services des hypothèques Ce ne sont pas toutes les mutations, mais uniquement celles à titre onéreux.

• **Laurent Escobar**

Les expropriations sont présentes dans DVF. Quand elles ne sont pas renseignées, un travail est nécessaire pour les retrou-

ver. Il s'agit de croiser cette donnée avec d'autres bases qui sont en train de s'ouvrir, dont celles des jugements d'expropriations. Nous sommes opérateurs de data et nous travaillons pour les promoteurs aménageurs qui sont des clients privés et publics. Les données DVF seules sont enfin disponibles pour être inter-opérées avec d'autres données et générer de nouveaux usages. Vous vous interrogez sur la nature des informations qui vous seront utiles pour répondre à des questions auxquelles on ne savait pas répondre.

Sortir les valeurs de l'ancien sur le logement et avoir de bons référentiels uniquement à partir de DVF, c'est possible dès aujourd'hui.

Qualifier la description du bien ne l'est pas. Cela nécessite une inter-opération avec d'autres sources principalement privées.

Sortir des volumes exhaustifs de transactions et les prix du neuf avec DVF ce n'est pas possible. Si l'on croise avec Sit@del on obtient de très bons résultats.

La notion d'observatoire comme on l'a fait vivre jusqu'à présent est un peu révolue. Il faut créer de nouveaux observatoires qui seraient des plateformes géographiques inter-opérées mélangeant des informations qui génèrent des données pour répondre à des objectifs opérationnels ou fournir des statistiques plus générales ou des valeurs de comparaison d'un territoire à un autre.

L'ouverture des données génère chez les opérateurs privés de la recherche et du développement. Il est trop tôt pour obtenir des résultats. Nos travaux sur les charges foncières du neuf sont en cours. C'est très compliqué d'arriver à détourner l'assiette foncière d'un projet pour obtenir la transparence sur le foncier et cela va nécessiter probablement la coopération avec les acteurs publics et privés pour y arriver. Si on arrive à concevoir les méthodes de calcul, en accès libre et à l'échelle géographique souhaitée, on pourra obtenir une certaine transparence sur les charges foncières. Quand on sera capable de faire cela on peut imaginer que cela aura un effet modé-

rateur sur les prix, car une valeur que l'on ne connaît pas aura toujours tendance monter plus vite qu'un prix qu'on connaît.

• André Cassou

Les estimations du service des Domaines ont-elles vocation à faire partie de cette base ? Je suis un peu inquiet car, par expérience, les estimations des domaines contribuent à pousser les prix à la hausse plutôt qu'à la baisse.

• Patrick Yaïche, Compagnie commerciale européenne de l'immobilier (CCEI)

J'ai utilisé DVF open data pour estimer le coût d'acquisition dans une ZAC et j'ai été très surpris de retrouver non pas le prix de ventes mais les prix d'estimations des Domaines dans cette base.

• Marie-Antoinette Basciani-Funestre

Ce sont des informations issues des actes notariés qui sont transmis aux domaines. En aucune façon une estimation des Domaines qui ne serait pas passée par les notaires ne peut se retrouver dans la base.

• Marie-Antoinette Basciani-Funestre

Je souhaiterais connaître l'avis des notaires qui, en tant qu'experts en estimation de biens, sont en mesure de comparer les deux bases de données, à la fois complémentaires et concurrentes.

• Alain David, Paris Notaires Services

En effet, nous avons commencé un travail de comparaison entre les bases BIEN et DVF. Voici quelques premiers éléments qui semblent assez intéressants car en six mois nous ne sommes pas au bout de l'exercice. La base DVF a une complétude plus importante que la base BIEN même si on a été surpris de constater qu'il manque encore quelques transactions de 2014-2015. Le rythme de sa mise à jour constitue néanmoins une limite. Je tiens à préciser que les données de DVF ne sont pas toutes issues des actes notariés (les surfaces et le nombre de pièces sont issus des fichiers fonciers) ce qui provoque quelques écarts

qui sont sans importance lorsque l'on fait des statistiques sur un grand nombre de références mais qui peut poser problème à la transaction. Enfin DVF est une base fiscale et non statistique. De ce fait, les prix peuvent inclure la prise en charge par le vendeur des frais de transaction alors que ceux de la base BIEN sont des prix de vente nets vendeur.

“ • Rémi Cambau • Seriez-vous prêt pour une inter-opérationnalité de la base BIEN avec l'ORF pour la croiser avec d'autres bases ?

• Alain David

Dans le cadre de certains de nos travaux, on le fait, en particulier sur la question du prix des terrains ; nous essayons alors de croiser nos résultats avec ceux obtenus par l'ORF. Dans un cadre plus général, cela dépasse mes prérogatives, mais nous travaillons de façon régulière et continue au sein des groupes de travail de l'ORF lorsqu'il est possible d'améliorer les observations.

• Sabine Baietto Beysson

À l'ORF, nous allons lancer des travaux et des chercheurs pourront travailler sur ces bases en réalisant des appariements à la transaction.

• Marie-Antoinette Basciani-Funestre

Depuis l'open data, les chercheurs peuvent utiliser DVF qui est comme on l'a souligné dans nos débats, appauvrie, mais ils souhaiteraient pouvoir accéder aux données initiales complètes. Il serait judicieux qu'Eric SOUBRANE de la DGALN nous précise les conditions d'utilisation de cette base.

• Eric Soubrane, DGALN

Il serait intéressant que les données initiales puissent être exposées à l'œil des chercheurs. Néanmoins, aujourd'hui, nous sommes au sein d'un vide et d'un flou juri-

diques concernant les conditions de diffusion des données ou plutôt un vide contractuel voire conventionnel car la DGFIP n'a pas encore répondu à diverses questions.

L'accès aux données foncières quelles qu'elles soient, par les universitaires et le monde de la recherche est intéressant à plus d'un titre, en particulier et dans le cadre de la question posée, sur les aspects méthodologiques. C'est pourquoi la DGALN s'est efforcée, et continue de le faire, à inclure les chercheurs au titre des ayant droits de ces données.

Pour ce qui est des fichiers fonciers, ils le sont.

Pour ce qui est du fichier DVF, ils le sont devenus par la mise en open data des données en avril 2019.

Reste la question de DV3F (fichier issu du croisement de certaines données des fichiers fonciers d'une part, et de DVF de l'autre).

Pour bien comprendre la problématique actuelle, il faut rappeler que la mise en open data de DVF a entraîné la suppression de certains champs, notamment des champs utilisés pour permettre le croisement de DVF avec les fichiers fonciers (Ex. : identifiant « local »). La chaîne de traitements pour produire DV3F a dû être modifiée et adaptée en conséquence. Sans compromettre sa production, la suppression de ces champs a entraîné une « régression » dans la production de DV3F. Ainsi et pour revenir à la question, 3 pistes peuvent être évoquées. En premier lieu demander à la DGFIP de produire un DVF Open Data contenant les champs supprimés (avec les données initiales). À cette question, posée dès la connaissance de la suppression de champs de DVF, la DGFIP a répondu qu'en l'état actuel des textes, cela n'était pas possible. Pour cela, il serait nécessaire de faire évoluer les textes. Cette position a été confirmée par la MOA et MOE de la DGFIP en juin 2019.

En second lieu, nous ne disposons plus de cadre conventionnel pour diffuser DV3F depuis la mise en open-data de DVF. En effet, antérieurement à la mise en open data de

DVF, DV3F était diffusé à ses ayant-droits (services centraux et déconcentrés de l'État, services à compétence nationale du ministère essentiellement) moyennant un acte d'engagement signé du demandeur et dans le cadre d'une convention avec la DGFIP, étendue dérogatoirement jusqu'en avril 2019. Ainsi, depuis l'expiration de cette convention, la diffusion de DV3F n'entre dans aucun cadre contractuel.

La DGALN a posé à la DGFIP la question de la nécessité et de la nature de ce cadre. Faut-il faire évoluer la convention initiale ? Une convention est-elle nécessaire ? Cette question est restée sans réponse.

Aussi, en septembre, nous avons informé la DGFIP que nous allons diffuser la nouvelle version de DV3F (première édition avec DVF open data) aux ayant-droits historiques de la convention (obsolète).

En troisième lieu, nous souhaitons élargir la diffusion de DV3F aux ayant-droits des fichiers fonciers (dont les chercheurs font partie), en élargissant le cadre d'engagement des fichiers fonciers à DV3F.

Nous avons posé la question à la DGFIP du cadre conventionnel à prévoir. Cette question est aussi restée sans réponse.

Aussi la DGALN a informé la DGFIP que sauf objection de leur part, elle allait diffuser DV3F aux ayant-droits des fichiers fonciers, selon le même dispositif de demande que celui prévu pour les fichiers fonciers (qui devra être adapté, notamment pour permettre d'inclure DV3F) à l'horizon 2020. La DGFIP a souhaité évoquer cette question avec la DGALN sans toutefois proposer de date de réunion.

C'est pour cela que l'on peut parler d'une situation floue de par ces absences de réponse de positionnement de la DGFIP. Plus qu'un vide juridique, c'est plutôt un vide contractuel ou conventionnel qu'il conviendrait donc d'évoquer.



• Rémi Cambau •

La question est à l'étude en somme. Est-il souhaitable que l'ORF se fixe comme objectif de diffuser une donnée de référence auprès du grand public ?

• François Bertrand

Il conviendrait d'ouvrir un débat à ce sujet. Il faudrait se demander si cela sert un intérêt institutionnel avant de se demander si cela va faire baisser les prix du logement.

• André Cassou

Je ne suis pas certain que cette diffusion faciliterait les choses mais au contraire les amplifierait. Nous avons le sentiment à Nanterre que l'on tient mieux les choses que si une superstructure vient nous expliquer comment faire.

• Philippe Grall

Un certain nombre de développements sont en cours dans le secteur privé. La recherche doit de plus être sollicitée ; en effet peu de chercheurs étudient le domaine du foncier, ce qui est regrettable.

Conclusion

• Sabine Baïetto Beysson

La question de la diffusion des données au grand public est à double tranchant. Cela donne de la visibilité et de la crédibilité, cela peut aussi aider à obtenir de moyens supplémentaires. On ne peut pas l'ignorer car nos partenaires, y compris nos partenaires institutionnels, nous perçoivent à travers le prisme de la perception du public.

On ne répondra pas à la question individuelle que cherchent les gens en priorité. Mais il est possible d'aider le grand public à se repérer dans la jungle des données, d'apprendre à discerner les différentes sources et de fournir les précautions à prendre. Il convient d'assumer le rôle qui est le nôtre de mettre en relation des professionnels, des administrations et de travailler avec eux pour qu'ils nous aident à faire passer ces messages.

Pour conclure, je souhaite vous remercier pour la qualité du débat de ce jour, qui répondait à une attente ; je vous invite à nous faire part de vos propositions et à continuer à prendre part aux travaux de l'ORF.