

## **Note d'étape sur l'observation et le service « Demande de Valeurs foncières » de la DGFIP**

**16 mai 2013**

**Caroline GERBER – Directrice de l'adef**

### **EN RESUME**

L'association des études foncières, qui anime un réseau historique d'acteurs locaux de l'observation foncière et s'est investie de longue date pour que l'État français diffuse largement les données foncières et immobilières qu'il détient au titre de sa mission de conservation et de publication des extraits d'actes de mutations<sup>1</sup>, constate que le contexte de généralisation de la donnée numérique immobilière et foncière favorise largement l'évolution à venir des pratiques, et permet d'envisager de se rapprocher des situations d'autres pays d'Europe (Allemagne, Royaume Uni, Danemark...).

Depuis peu, une nouvelle base de données est diffusée par les services du Ministère des Finances, contenant des informations issues des mutations immobilières et foncières détenues par les services de la publicité foncière (base « DVF »)<sup>2</sup>. Les travaux du groupe d'utilisateurs animé par l'adef, qui se réunit à intervalles réguliers pour faire le point sur le traitement et l'exploitation de la nouvelle base de donnée des mutations confirment **que l'État peut aujourd'hui envisager, à un coût très modéré, mais sous réserve d'un certain nombre d'adaptations, la diffusion des données des mutations foncières et immobilières**, favorisant une meilleure transparence des marchés fonciers et immobiliers, une meilleure efficacité des politiques d'aménagement de l'État et des collectivités, et un juste équilibre d'accès des informations entre le citoyen et l'administration publique. Cette diffusion viendrait utilement compléter la diffusion déjà effective des données cadastrales (fichier des propriétés Majic II, qui n'est plus couvert par le secret fiscal).

### **EXPOSE DE LA SITUATION**

Au cours des dernières années, de multiples décideurs publics, élus, ministres, conseillers d'Etat, experts (dernier en date : les conclusions du Conseil immobilier de l'Etat, diffusé le 16 mai 2013-<http://www.economie.gouv.fr/moderniser-politique-immobiliere-etat>) se sont émus du très faible niveau de connaissance des marchés de l'immobilier et du foncier, alors que cette connaissance est indispensable à la mise en œuvre de politiques publiques touchant à plusieurs secteurs de l'économie producteurs de valeur ajoutée et pourvoyeurs d'emploi (immobilier et logement, agriculture, développement durable...).

En application, notamment, des exigences législatives successives<sup>3</sup> et en réponse à des préoccupations territoriales ou thématiques, divers acteurs locaux et nationaux publics et privés ont d'ores et déjà investi des moyens pour améliorer le niveau de connaissance en matière

<sup>1</sup> la publicité des ventes de biens immobiliers et foncier a été instituée par Turgot en 1770 et le secret fiscal ne peut lui être opposé. Elle permet à tout citoyen d'accéder à l'information détaillée de la vente d'un bien identifié.

<sup>2</sup> Le groupe travaille actuellement à la rédaction d'une notice d'usage de la base « DVF », ainsi que la mise au point d'un logiciel web libre destiné à faciliter l'exploitation de la base, et une plateforme web d'usagers permettant le partage et la diffusion des méthodes et des exploitations.

<sup>3</sup> Loi Solidarité et Renouvellement urbain, Lois logements successives, Grenelle II

d'immobilier et de foncier. Collectivités locales, Établissements publics, Agences d'urbanisme, Services déconcentrés de l'Etat, Observatoires locaux et régionaux<sup>4</sup>, Bureaux d'études privés<sup>5</sup>, organisations professionnelles (Notariat, Syndicat national des aménageurs lotisseurs ; Fédération des promoteurs immobiliers, Union des maisons françaises, Ordre des Géomètres experts, FN SAFER...) développent des dispositifs variés sur tout le territoire national, à diverses échelles.

Sur le Web des initiatives<sup>6</sup> sérieuses et remarquées, qui n'en sont qu'à leurs débuts, donnent accès à des données géolocalisées pour un public large.

Derrières les différents systèmes développés, diverses données sont mobilisées: données cadastrales (fichier MAJIC II, diffusé largement sous forme payante par les services fiscaux), données fiscales (FILOCOM- données issues des fichiers de la taxe d'habitation), données des permis de construire (fichier SITADEL), données de construction neuve (ECLN ou enquêtes locales)....

Les dispositifs géomatiques mis aujourd'hui en œuvre sont suffisamment ouverts pour pouvoir intégrer les nouvelles données, et reprennent la plupart du temps les principes de l'OPENDATA, en articulation avec les exigences de la directive INSPIRE.

## **UNE NOUVELLE DONNEE : L'INFORMATION SUR LES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS ET FONCIERS**

Parmi ces nouvelles données, depuis juillet 2011, les services du Ministère des Finances<sup>7</sup> ont mis en œuvre le service « DVF – Demande de valeurs foncières ». Ce service permet la télétransmission numérique de données des ventes immobilières et foncières<sup>8</sup> figurant dans les bases de données du Ministère, à l'intention d'utilisateurs définis strictement par la loi<sup>9</sup> : collectivités territoriales, services de l'État et établissements publics fonciers et d'aménagement, au titre de leurs politiques foncières et d'aménagement (dont plusieurs représentants participent au groupe de travail animé par l'adef).

Par ailleurs, en application d'un arrêt de la Cour européenne des Droits de l'Homme condamnant la France pour déséquilibre dans l'accès à l'information à l'occasion de l'évaluation des biens expropriés, les personnes faisant l'objet d'une expropriation doivent pouvoir accéder également à ces données. Pour ces derniers, un système complémentaire, nommé « Patrim-usager » a été inscrit dans la Loi de finances rectificative du 28 décembre 2011<sup>10</sup> et doit permettre à tout exproprié d'accéder à des données de référence, dans le cadre de ses relations avec l'administration. Les échéances de mise en œuvre de ce projet, initialement annoncées pour fin 2012, sont repoussées à une date indéterminée.

<sup>4</sup> Observatoire Régional du Foncier Ile de France ; CERF Rhône Alpes ; Observatoire du Foncier et de l'immobilier de l'Isère ; Observatoire Régional de l'Habitat et de l'aménagement du Nord Pas de Calais ; Plateformes publiques d'information géographiques qui exploitent les données MAJICII, IGN, les documents d'urbanisme Numérisés, financées par les Conseils régionaux et leurs partenaires (environ 80% des régions)

<sup>5</sup> Parmi lesquels, notamment : Adéquation, QuelleVille ?, Foncéo, SAFER Rhône Alpes...

<sup>6</sup> Pour n'en citer que quelquesunes : [www.placedelimmobilier.com](http://www.placedelimmobilier.com), société primée par ETALAB ; Meilleurstaux.com ; Vigifoncia ; Geoportail....

<sup>7</sup> DGFIP – Bureau de la publicité foncière GF3B – Bureau CL2A - Bureau Copernic 4

<sup>8</sup> extraits d'actes de mutations à titre onéreux

<sup>9</sup> désignés par l'article 21 de la loi « Engagement National pour le Logement » 2006-872 du 13/07/2006 , article transcrit dans l'article L 135B du Livre des procédures fiscales.

<sup>10</sup> article 57 - <http://www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/3952/395200402.asp>

## **AMELIORER LA BASE PAR UN DIALOGUE RENFORCE AVEC L'ADMINISTRATION FISCALE**

Les traitements opérés par les membres du groupe de travail de l'adef ont montré que les données contenues dans la base « DVF », qui offrent un potentiel d'information de grande qualité, gagneraient à être améliorées et enrichies, pour permettre une meilleure exploitation, conformément aux exigences de la Cour Européenne des droits de l'homme, tout autant que des politiques publiques locales et nationales (fiscalité, logement, aménagement, développement économique local...).

En effet, malgré sa richesse, la base montre des limites : les caractéristiques des données brutes impliquent d'obtenir des précisions de la part du Ministère des finances sur certains de ses contenus et de mettre en place des méthodes et outils adhoc d'analyse et de traitement de ces données.

L'amélioration de cette base n'est possible qu'à la condition qu'un dialogue régulier et permanent entre les usagers actuels et futurs et les services centraux et déconcentrés du Ministère des finances soit organisé et structuré, afin d'assurer le suivi-évaluation de la mise en œuvre de la base de données des mutations foncières et immobilières et son éventuelle adaptation.

## **PRECONISATIONS**

Eu égard à ces constats, l'adef préconise donc :

- *De nouer ou de consolider les liens et les échanges réguliers d'information entre les usagers de la base DVF et les agents de l'administration fiscale (Domaines, services fiscaux...) à l'échelle nationale et locale pour permettre une amélioration de la donnée numérique grâce à un retour des usagers actuels et futurs de la base.*
- *D'enrichir progressivement la définition des destinataires légaux figurant dans l'article L 135B du livre des procédures fiscales*  
La donnée est accessible aux collectivités et établissements publics développant des « politiques foncières et d'aménagement ».  
À ce titre, il est signalé que les Syndicats mixtes de SCOT sont exclus du champ de la loi, alors même qu'ils ont une obligation d'observation foncière (loi Grenelle II). Une évolution de l'article L 135-B du livre de procédures fiscale serait bienvenue pour intégrer, à minima les syndicats mixtes de SCOT dans la liste des destinataires.  
Par ailleurs, les agences d'urbanisme et les observatoires qui disposent de programmes partenariaux avec les collectivités sur le thème des politiques foncières pourraient utilement télécharger ces données.  
Enfin, la publication d'instructions officielles à l'échelle nationale, permettant d'encadrer la mise à disposition de ces données vis à vis de tiers (bureaux d'études, laboratoires de recherche) par les destinataires légaux, ne peut que favoriser la diffusion et l'amélioration de la base de données.
- *De favoriser l'émergence de réseaux locaux d'échanges de méthodes et d'informations, associant les partenaires habituels de l'observation (collectivités de différents niveaux, services de l'État, Notaires, observatoires privés, promoteurs, aménageurs lotisseurs, propriétaires, experts fonciers...), et l'administration fiscale locale. Les travaux de ces réseaux locaux*

seraient utilement soutenus et coordonnés par un dispositif national, qui pourrait s'inscrire au sein d'une Plateforme partenariale associant notamment les observatoires locaux existants, dont le portage et les partenariats sont à préciser<sup>11</sup>.

- *D'ouvrir le dialogue sur le projet « Patrim-usager »*, en associant notamment les propriétaires, les experts fonciers et immobiliers, tout autant que les collectivités expropriantes et les services des Domaines, afin que l'application à développer apporte toutes les informations nécessaires à la bonne application des exigences de la Cour européenne des Droits de l'Homme.

- **L'ensemble de ces dispositifs doivent permettre de réfléchir à l'opportunité de mener une réflexion sur l'OPENDATA pour ces données, en lien (et en parallèle) avec les problématiques de généralisation de l'accès aux données géographiques numérisées.**

---

<sup>11</sup> Une étude de faisabilité est en cours de lancement. Pour plus d'information sur ce projet d'étude de faisabilité et sur les partenaires associés, contacter l'adef.