

ANNEXE 2 – ANALYSE DES BESOINS TECHNIQUES EN DONNEES FISCALES POUR LES STRATEGIES FONCIERES

Le Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI) et le Groupe National DVF (GnDVF) portent depuis plus d'une décennie un engagement constant au service des usagers des données Demandes de Valeurs Foncières, pour un bon usage de ces informations complexes et pour leur ouverture à l'ensemble des acteurs publics comme privés.

Les données foncières et immobilières sont un élément clé pour la définition et la conduite des stratégies foncières des territoires et de leurs acteurs, publics comme privés. Elles sont le socle commun de la connaissance et donc du partage et du rapprochement des visions et besoins des divers acteurs des territoires, face aux enjeux croissants d'optimisation et partage de la ressource foncière.

Cet engagement dans la durée et au service d'un large éventail d'acteurs vaut au LIFTI et au GnDVF d'être reconnus dans le paysage de la donnée foncière comme des lieux fédérateurs et vivants ; ils accueillent aujourd'hui plus de 300 membres et 150 de structures publiques comme privées et se réunissent plusieurs fois par an.

L'ouverture du service de téléchargement « Demandes de Valeurs Foncières » en 2011 – très attendu par les acteurs publics depuis la publication de la loi Engagement National pour le Logement, a reçu un accueil enthousiaste et immédiat, les informations relatives aux transactions foncières étant jusqu'alors confidentielles et par ailleurs coûteuses à exploiter.

Dès 2012, des techniciens, d'abord sous l'égide du GnDVF puis au sein de LIFTI depuis 2018, se sont alors regroupés pour partager des bonnes pratiques, dépasser des difficultés de prise en main d'usagers peu coutumiers de ce type de référentiels, afin de permettre un réemploi rigoureux, ambitieux et large de DVF.

Cette intelligence collective a produit plusieurs effets : la création d'un modèle de données d'abord, sur lequel s'appuient de nombreux organismes publics comme privés pour structurer les données avant leur exploitation ; un guide devenu vademecum qui partage des précautions techniques – garant du bon usage de ces données ; un portail internet vecteur de diffusion et d'information et enfin des rencontres et groupes de travail thématiques – lesquels participent à connecter des usagers de tous horizons et à proposer une lecture large des marchés fonciers et immobiliers et des stratégies territoriales.

Les propositions techniques ci-dessous sont le reflet de cet historique et des différents travaux des groupes de travail hébergés par le GnDVF puis par le LIFTI, pour l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers et immobiliers, la connaissance des usages des sols et des biens immobiliers, l'observation et la transparence foncière.

PROPOSITIONS TECHNIQUES

PROPOSITIONS PRINCIPALES

- **Rétablir les champs disparus du jeu de données « DVF » diffusé en open data**

- **Le code du service de publicité foncière (code SAGES) et la référence de l'acte**

La réintégration de ces deux champs permet à la fois :

- D'alléger les procédures réalisées auprès des services de la publicité foncière lors de la recherche de termes de comparaison et l'accès aux copies d'actes de vente (voir également l'annexe 1 : Analyse des risques juridiques liés au caractère incomplet des données DVF ouvertes le 19 avril 2019) ;
- De garantir la stabilité du modèle de données développé collégialement par le GnDVF, sur lequel de nombreux organismes ont bâti des outils internes et dont la clé primaire est le résultat de la concaténation de ces deux champs.

- **L'identifiant du local**

L'identifiant du local permet en premier lieu à l'utilisateur d'identifier aisément combien et quels biens sont inclus dans la mutation (sans quoi des risques de « double compte » sont possibles). Sa présence permet également de suivre dans le temps les ventes répétées d'un même bien et l'évolution de sa valeur.

L'identification de termes de comparaison ciblés et adéquats ou la segmentation¹ des marchés demandent par ailleurs de documenter finement les transactions et nécessite souvent l'appariement de données annexes. Cette caractérisation fine des transactions foncières et immobilières – dépassant la typologie « simple » des locaux vendus – est facilitatrice de ces démarches et préalable à tout exercice rigoureux de segmentation des marchés (1).

En l'occurrence, la présence de ce champ capital rend possible une documentation plus détaillée des transactions par l'appariement d'un certain nombre d'informations additionnelles, notamment celles contenues dans les tables des propriétaires, des propriétés bâties / non bâties issus des fichiers fonciers informatisés (accessibles aux ayants-droits chargés de mission de service public).

- **Les articles du code général des impôts**

¹ La segmentation des mutations consiste à regrouper les mutations concernant un même type de biens, ayant un même usage avant la mutation et une même destination d'usage à l'issue, caractérisant ainsi un même segment du marché avec des logiques de valeurs similaires et comparables.

Les informations délivrées au sein des DVF renseignent essentiellement sur la qualité des biens vendus, mais ne précisent pas leur destination - pourtant constitutive de leur valeur, notamment quand l'acquéreur « achète » un droit à construire.

Pour renforcer la caractérisation des marchés fonciers et immobiliers et apporter à l'utilisateur des indices sur le devenir des biens vendus, la segmentation initialement définie par le GnDVF s'appuyait largement sur les articles du code général des impôts, qui peuvent apporter des précisions sur la nature de l'acquéreur, celle du vendeur ou le type de bien.

Le régime fiscal des transactions permet par exemple de repérer et d'isoler les transactions réalisées par des opérateurs d'aménagement ou des marchands de biens – dont la valeur foncière relève souvent d'une logique de compte à rebours ou de rentabilité locative – ne pouvant être confondues avec celles des marchés immobiliers plus classiques (marché des maisons et appartements, marché des terres agricoles...).

- **Assurer une couverture nationale des données**

En application du droit local, les transactions réalisées dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ne sont aujourd'hui pas publiées et par voie de conséquence « exclues » de DVF. Leur diffusion par les services fiscaux est aujourd'hui toujours attendue des utilisateurs du Grand Est.

- **Compléter la base DVF avec l'ensemble des mutations immobilières**

A l'heure actuelle, la base DVF ne permet pas de connaître l'exhaustivité des transactions du marché immobilier. A titre d'exemple, certaines mutations de biens en copropriété n'apparaissent aujourd'hui pas dans DVF. Cette incomplétude peut fausser la connaissance et l'analyse des marchés fonciers et immobiliers. A défaut, il serait très apprécié des utilisateurs qu'une documentation détaille les choix méthodologiques de constitution du fichier DVF pour que les biais de sélection des mutations soient connus.

PROPOSITIONS SECONDAIRES

- **Diffuser en open data certaines données du fichier LOCOMVACxx des locaux vacants au sens de la cotisation foncière des entreprises (CFE)**

Le fichier « LOCOMVACxx » dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE l'année précédente sur le périmètre de la collectivité concernée. L'accès à cette information permettrait, après croisement avec d'autres informations, une meilleure connaissance de la vacance des locaux d'activité et des friches commerciales sur les territoires.

A des fins d'anonymisation, le fichier pourrait être diffusé en l'état en supprimant la colonne T « PROPRIETAIRE : Nom et prénom ou dénomination du propriétaire ».

- **Diffuser en open data certaines données des fichiers fonciers standards informatisés**

Bien que la mise à disposition des DVF soit facilitatrice des démarches d'évaluation immobilière – en permettant le repérage de potentiels termes de comparaison – elle reste insuffisante et son usage à des fins d'observation foncière est encore limité. La reconstitution de certains segments de marchés est encore difficile, voire impossible (typiquement ceux dont l'usage de destination n'est pas détectable au regard des immeubles vendus ou en l'absence d'articles du CGI). Nous constatons que de nombreuses transactions sont ainsi faussement « classées » pénalisant en aval les analyses réalisées.

En effet, la qualification fine d'une partie non négligeable de transactions n'est aujourd'hui pas possible à l'appui des seules données DVF, en particulier celles spécifiques du renouvellement urbain ou de la réhabilitation. L'identification de ces fonciers au sein des données mises à disposition doit être facilitée, en particulier les friches (de toute nature) dont la réhabilitation constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires, que l'Etat consacre dans son plan de relance. Ces fonciers constitueront demain l'essentiel des ressources mobilisables pour la réalisation des projets d'aménagements et il conviendra d'évaluer finement le coût de leur mobilisation.

L'appariement de certaines informations capitales détenues au sein des fichiers fonciers informatisés et de données annexes non fiscales (*en particulier la base des permis de construire et autorisations, les référentiels d'occupation du sol, les zonages des documents d'urbanisme...*) deviennent préalables à toute démarche rigoureuse d'observation et facilite grandement le travail de l'évaluateur immobilier.

La mise en œuvre d'observatoires fonciers, dont le déploiement obligatoire est instauré par la loi Climat et Résilience dans les territoires concernés par un plan local de l'habitat et au sein des zones d'activités économiques, ne saurait par ailleurs se limiter à un simple recensement du gisement foncier disponible en renouvellement urbain : ces outils doivent pouvoir compter sur des valeurs foncières bien documentées.

Au sein des fichiers fonciers standards informatisés (plus particulièrement au sein des trois **fichiers des propriétés bâties, des propriétés non bâties et des propriétaires**) plusieurs informations capitales sont particulièrement utilisées :

- La **date de construction**, qui rend notamment possible la segmentation des propriétés bâties par grande période de construction, des différences significatives de prix étant constatées par les évaluateurs et au sein des observatoires locaux – et le traitement à part des biens récents / neufs dont la construction du prix répond à des logiques différentes ;
- Les **parties d'évaluation (PEV) liées à des biens d'habitation** – non visibles car partie intégrante du local mais dont la présence a un impact significatif sur le prix des biens (*typiquement les garages incorporés à la partie principale d'habitation*) ;
- Les **parties d'évaluation (PEV) liées à des locaux d'activités**, notamment le code « local révisé », le seul recours à la typologie « local industriel ou commercial » ne rendant pas possible une caractérisation de ces marchés spécifiques, souvent dans l'angle mort des dispositifs d'observation foncière des collectivités et pour lesquels la recherche de terme de comparaison est difficile ;

- La **qualité des propriétaires** (forme juridique de la propriété, nature de la personne, dénomination de personne morale), la comparaison de plusieurs millésimes permettant d'identifier des changements de propriété et ainsi de reconstituer les segments d'acquéreurs – vendeurs, dont l'analyse permet de faire ressortir certaines tendances à l'œuvre sur les territoires (par exemple la captation par certains types d'acteurs de marchés desquels des déséquilibres ou phénomène d'exclusion peuvent découler).
 - La **nature d'occupation du local**, l'occupation d'un local par un locataire ayant une incidence significative sur la définition du prix d'un bien (évalué à la hausse pour les locaux commerciaux et inversement à la baisse pour les locaux d'habitations).
 - L'**étage du local** (propriétés bâties, champ « DNIV ») qui a une importance significative pour l'évaluation immobilière résidentielle.
- **Améliorer la fréquence de diffusion de DVF au service d'une observation en temps réel des marchés fonciers et immobiliers**

Si elle préexistait à la crise sanitaire, la pénurie de biens immobiliers s'est aggravée et s'est diffusée au cours des années 2020 et 2021 : cette situation s'est traduite pour de très nombreux territoires par une hausse conséquente des prix de vente en l'espace de quelques mois, que les données publiques disponibles n'ont pas permis de documenter en temps réel. Dans un contexte d'évolution forte de prix (à la hausse comme à la baisse) et pour limiter la caducité précoce d'évaluations immobilières, il est essentiel de disposer d'une information en temps réel ou à minima dont l'antériorité ne saurait dépasser un trimestre.

Pour répondre aux enjeux de modernisation des services publics et faciliter la prise en main de données dont le poids au téléchargement et le format actuel les rendent peu accessibles au plus grand nombre, l'ajout d'une API (interface de programmation d'application) de service public dédiée est plébiscitée. Une interface consacrée plus largement aux données foncières permettrait en effet de faciliter et découpler l'utilisation et l'intégration de ces données dans des environnements numériques.

- **Diffuser des données anciennes historiques au service d'une observation de long terme des marchés fonciers**

L'évaluation de politiques publiques en matière d'aménagement et la mesure de leur impact – notamment celles concourant à la régulation et à la maîtrise des prix des marchés fonciers dont les effets se mesurent à l'échelle de plusieurs années voire décennies -ne peut être envisagée sans bénéficier de séries longues d'observation.

- **Mettre en place un groupe d'échanges technique entre le GnDVF, le LIFTI et la DGFIP pour accompagner la poursuite de l'open data des données fiscales immobilières**

Au-delà de notre souhait de formaliser des échanges techniques pour accompagner la poursuite des démarches d'ouverture engagées par l'administration fiscale, objet de la présente note et largement documentée ci-avant, nous anticipons pour les utilisateurs de ces données les potentielles transformations que la refonte des valeurs locatives pourrait engendrer.

La mise en place du service « Gérer mes biens immobiliers » qui positionne les propriétaires de biens fonciers en première ligne pour mettre à jour les informations relatives à leur patrimoine ou renseigner les loyers des biens mis en location, augure de nouvelles perspectives et la possibilité de disposer d'informations mises à jour, enrichies et fiabilisées.

L'impact de cette réforme sur les données fiscales est déjà un chantier de réflexion du GnDVF et de LIFTI : nous restons en effet vigilants à ce que la qualité de la donnée ne s'en retrouve pas diminuée, par la disparition ou la dégradation de la fiabilité de certains champs capitaux.

Nous souhaitons également pouvoir assurer un rôle de synthèse et de porter à connaissance des besoins des utilisateurs publics et privés des données fiscales immobilières, dans le cadre de la mission d'intérêt général du LIFTI.