


Valeur foncière

Thématique : Économique		
	Sources: DVF+ (CEREMA), U.R.B.S.	Fiabilité : +++/+
Méthode de collecte des données : fiscale / algorithme prédictif		
<i>Version : V0</i>	<i>Mise à jour du : 28/04/2021</i>	

Définition :

- **Prix de vente**

Le prix de vente correspond au prix net vendeur (TVA incluse) issu de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF). Ces valeurs n'incluent pas les frais de notaires, d'agences ou prix des meubles...

Le prix affiché dans l'outil IMOPE ne correspond pas à la valeur vénale d'un bien.

La base de données DVF étant complexe à utiliser, un certain nombre de choix méthodologiques ont été mis en œuvre pour obtenir une valeur foncière au m² cohérente à l'adresse ou à la parcelle (voir plus bas : Autres Informations).

- **Prix du marché à la commune**

Le prix du marché correspond au prix de vente moyen sur une année courante de biens similaires. Il est calculé pour une commune donnée à partir des ventes réelles présentes dans DVF. La méthodologie s'appuie en partie sur celle du calcul de l'indice des prix Notaire-Insee.

- Prix du marché des appartements anciens : Moyenne des prix de ventes des appartements dont la construction a plus de 5 ans d'ancienneté par rapport à l'année d'achat.
- Prix du marché des maisons anciennes : Moyenne des prix de ventes des maisons dont la construction a plus de 5 ans d'ancienneté par rapport à l'année d'achat.
- Prix du marché des appartements nouveaux : Moyenne des prix de ventes des appartements dont la construction a moins de 5 ans d'ancienneté par rapport à l'année d'achat.
- Prix du marché des maisons nouvelles : Moyenne des prix de ventes des maisons dont la construction a moins de 5 ans d'ancienneté par rapport à l'année d'achat.

Schéma récapitulatif :

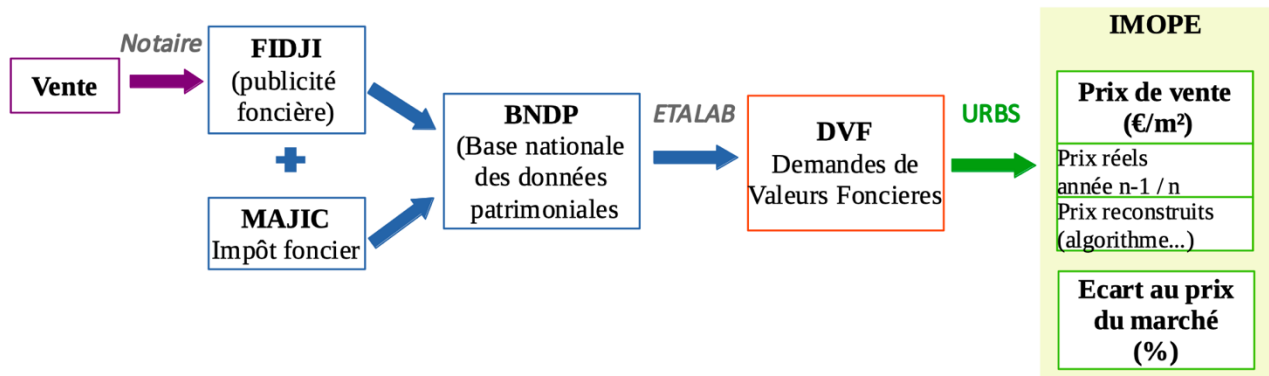


Figure 1: Processus de création du prix de vente dans IMOPE (source : GnDVF, URBS, 2021)

Utilisation :

Les données issues de DVF sont utilisées pour calculer :

Prix de vente (en €/m²) : Valeur foncière moyenne calculée soit à l'adresse (tableau de bord de l'adresse) soit à la parcelle (cartographie) à partir des valeurs foncières réelles de l'année courante, ou à partir des valeurs prédites par algorithme disponibles à l'adresse ou à la parcelle.

Prix de vente par typologie de logement (en €/m²) : Valeur foncière moyenne calculée par typologie de logement (T1, T2, T3...) à l'adresse à partir des valeurs foncières réelles de l'année courante, ou à partir des valeurs prédites par algorithme disponibles à l'adresse.

Ecart au prix du marché (en %) : L'écart au prix du marché correspond à la différence (en %) entre le prix de vente et le prix du marché des biens similaires (voir définition plus haut).

Exemple 1 : 5 rue de la Liberté. 5 appartements anciens. 2 ventes réelles. Prix du marché estimé à 1860 €/m² pour ce type de logement dans la commune

Prix = 2000 €/m ² Superficie = 45 m ² T2	Prix = 1850 €/m ² Superficie = 78 m ² T4	● 5 Rue de la Liberté
prix = NA Superficie = 30 m ² T1	prix = NA Superficie = 30 m ² T1	
prix = NA Superficie = 30 m ² T1	prix = NA Superficie = 65 m ² T3	

prix de vente moyen à l'adresse : $(1850 \cdot 78 + 2000 \cdot 45) / (45 + 78) = 1904 \text{ €/m}^2$
écart au prix du marché = $(1904 - 1860) \cdot 100 / 1860 = 2 \%$

prix de vente des T1 = non renseigné
prix de vente des T2 = 2000 €/m²
prix de vente des T3 = non renseigné
prix de vente des T4 = 1850 €/m²
prix de vente des T5 et plus = non renseigné

Exemple 2 : 7 rue de la Liberté. 4 appartements anciens. 4 ventes reconstruites. Prix du marché estimé à 1860 €/m² pour ce type de logement dans la commune

Prix = 2000 €/m ² Superficie = 45 m ² T2	Prix = 1850 €/m ² Superficie = 78 m ² T4	● 7 Rue de la Liberté
Prix = 2150 €/m ² Superficie = 30 m ² T1	Prix = 2133 €/m ² Superficie = 30 m ² T1	

prix de vente moyen à l'adresse : $(1850 \cdot 78 + 2000 \cdot 45 + 2150 \cdot 30 + 2133 \cdot 30) / (45 + 78 + 30 + 30) = 1982 \text{ €/m}^2$

écart au prix du marché = $(1982 - 1860) \cdot 100 / 1860 = 7 \%$

prix de vente des T1 = 2141 €/m²
prix de vente des T2 = 2000 €/m²
prix de vente des T3 = non renseigné
prix de vente des T4 = 1850 €/m²
prix de vente des T5 et plus = non renseigné

Autres informations :

Choix méthodologiques :

- ✓ Seules les mutations de type **VENTE** sont remontées
- ✓ Seules les ventes avec **1 disposition** sont remontées

La base DVF contient uniquement les mutations onéreuses. Un acte de mutation peut contenir 1 à n disposition (les dispositions juridiques sont des actes notariés, ex : division de parcelle, vente...). Les ventes avec plusieurs dispositions sont complexes et la valeur foncière calculée au m² est souvent erronée. Ces ventes sont alors écartées.

- ✓ Les ventes d'un logement avec un local commercial sont écartées

Seules les ventes de biens appartement et maison sont pris en compte. Si des biens commerciaux sont associés à une vente de logement, la mutation est écartée.

- ✓ Les ventes d'un logement avec plus de 6 dépendances sont écartées

Une vente d'un logement avec un grand nombre de dépendances associées (cave, grenier, buanderie, garage, annexe...) est considérée comme une vente atypique. Ce type de vente est écarté.

Sources :

- ✓ **DVF** : lorsqu'il y a une vente disponible à l'adresse sur l'année courante : par exemple, les ventes courantes disponibles à ce jour sont celles de l'année 2019-2020.
- ✓ **DVF - URBS** : la valeur affichée provient des algorithmes de prédiction à partir d'un modèle basé sur les données DVF réelles.

Valeurs non renseignées :

Si le nombre de vente à la commune pour les typologies citées ci-dessus (Voir Définition, prix du marché) est trop bas (20 ventes minimum par strate), le prix du marché n'est pas calculé et par conséquent l'écart au prix du marché n'est pas renseigné.

Si l'année de construction est non renseignée alors l'écart au prix du marché sera non renseigné.

S'il n'y a pas de vente réelle pour une typologie de logement à une adresse (ex : pas de vente de T4 sur une adresse), la version actuelle d'IMOPE affiche NA dans le graphique détaillant les prix de vente par typologie de logement (tableau de bord de l'adresse).

Lorsque des informations indispensables pour la reconstruction du prix de vente par les algorithmes sont manquantes, alors celui-ci ne peut être reconstruit. La donnée sera alors affichée comme non renseignée (sauf s'il existe une valeur réelle).

Qualité des données et taux de remplissage :

- ✓ Taux de remplissage des attributs

Le prix de vente est généralement bien renseigné (moins de 20 % de valeurs manquantes sur un territoire).

L'écart au prix du marché a un taux de remplissage variable (de très bon à pas de valeur renseignée) en fonction des territoires car il dépend du nombre de ventes réalisées et du type de bien vendus sur une commune pendant l'année courante.

- ✓ Qualité des données

Le prix de vente issu des ventes réelles (source DVF) a une fiabilité considérée comme très bonne (+++).

Le prix de vente reconstruit à partir des algorithmes (source DVF - URBS) est considéré comme globalement fiable (+). Cependant, marginalement des erreurs peuvent être présentes sur certaines zones (ex : sous-estimation du prix de vente).

L'écart au prix du marché a une fiabilité inconnue à ce jour car elle dépend de la fiabilité du prix de vente et du prix du marché calculé. La fiabilité du prix du marché dépend des ventes réelles et du nombre de ventes dans les strates prédéfinies.



Bibliographie :

CEREMA, http://doc-datafoncier.cerema.fr/ff/doc_fftp/, consulté le 26/04/2021

GnDVF, *Guide des données DVF*, 2019

Notice Descriptive du fichier foncier, <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>, consultée le 03/03/2021

Indice Notaire-Insee des prix, <https://www.insee.fr/fr/information/4175280>, consulté le 28/04/2021

IMOPE
by URBS

