

La VEFA et le logement social dans DV3F

Magali JOURNET

Pilote de l'étude et chargée d'études foncières et référente thématique à DV3F

Antoine HERMAN

Chargé d'études, responsable du projet national de la base DV3F

Séminaire VEFA HLM – 29/6/2018

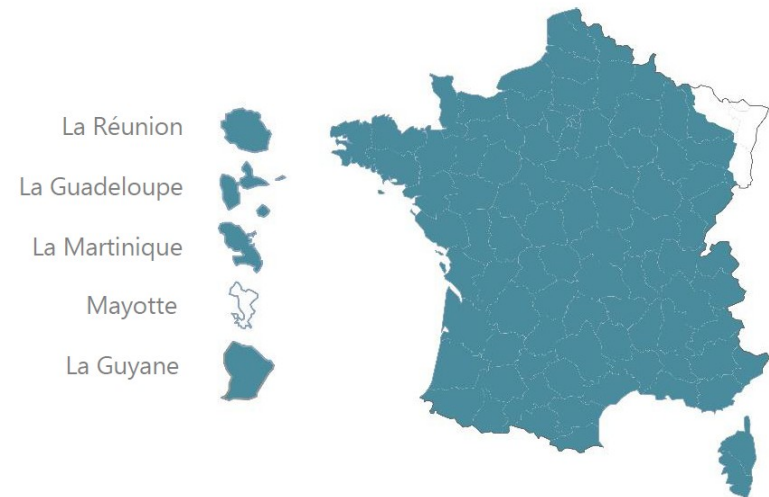
DV3F, qu'est-ce-que c'est ?

Une base de données qui s'appuie sur DVF



The screenshot shows the login page of the Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). At the top, it says 'BIENVENUE SUR LE PORTAL DE LA GESTION PUBLIQUE'. Below this, there are two main steps: 'Étape 1 : Acceptation de la charte' and 'Étape 2 : Authentification'. Step 1 includes links to consult the 'Charte d'usage des Technologies de l'Information et de la Communication' and the 'Politique Générale de Sécurité du Système d'Information'. Step 2 features input fields for 'Identifiant' and 'Mot de passe', and a 'Connexion' button. At the bottom, there is a link to 'Consulter les questions fréquentes' and a note about contacting the assistance service for access issues.

Données de la
Direction Générale
des Finances
Publiques (DGFiP)



- **Mutations à titre onéreuses** (exclue les donations, transmission par succession ou transfert de sociétés).
- Ayants droits : État, EPF, SAFER, collectivités, AU, etc.
- Données sur les 5 dernières années
- Données fiscales exhaustives et globalement fiables

DV3F, qu'est-ce-que c'est ?

De DVF à DV3F

DVF

Fichier source de la DGFIP

DVF+

- **Organise les données** selon un modèle de données,
- Reprend **toutes les données de DVF**,
- **Crée des indicateurs à partir de DVF** pour faciliter les analyses liées à l'observation foncière et immobilières.

DV3F

DVF+

Fichiers fonciers

- Intègre la **géolocalisation** des parcelles vendues,
- Intègre les informations (anonymisées) sur **les acquéreurs et les vendeurs**,
- Intègre les **caractéristiques des biens**.

Base de données PostgreSQL du Cerema

DV3F, qu'est-ce-que c'est ?

Une diffusion aux services depuis septembre 2017

- Premier traitement national réalisé en début d'été à partir :
 - Des données DVF reçues en avril 2017 : 2010 à mi-2016
 - Des Fichiers fonciers 2009, 2011 à 2015
 - De la BD Parcellaire (historisée)
 - Du site cadastre.gouv.fr
- Bénéficiaires de la donnée DV3F :

Services centraux et déconcentrés des ministères chargés de l'écologie du développement durable, de l'énergie, de l'égalité des territoires, du logement, de l'agriculture et de la pêche ayant une compétence en matière de politiques foncières, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers.

Pourquoi observer la VEFA ?

- La VEFA, ou vente en l'état futur d'achèvement, est une vente sur plan – en général de logements
- On dispose d'assez peu de données publiques à ce sujet, et pourtant, les professionnels confirment que cette pratique se développe fortement depuis quelques années, sans toujours la quantifier.
- Pourquoi est-il important d'avoir des données sur ce sujet ?



Pourquoi observer la VEFA ?

- Pour les promoteurs :
 - Obligation systématique pour certains projets, pour obtenir les crédits nécessaires.
 - Atouts : sécurisation financière
 - Inconvénients : uniquement en secteur « tendus », sinon pas de demande
- Pour les particuliers ?
 - Est ce que les logements sont les mêmes ? De même surface ?
 - Les prix sont ils plus engageants pour les particuliers ? Si les prix stagnent ou baissent, est-ce intéressant ?
 - La VEFA ne fait-elle pas porter les aléas de la construction sur les particuliers : problème de construction, non conformité entre plans et réalité, etc. ?



Pourquoi observer la VEFA ?

- De plus en plus utilisée par les organismes de logements sociaux car
 - Atouts : disponibilité immédiate des logements, mixité sociale avérée, secteurs souvent « tendus »
 - Inconvénients : perte de savoir-faire, coût global éventuellement plus élevé
 - Neutre : le type de logements car concertation possible avec les promoteurs
- est ce que les organismes sociaux ont des pratiques différenciées ? Conséquences pour le coût ?
- est ce que cela a un impact d'imposer des logements sociaux sur ces opérations mixtes, en particulier sur les prix ?



Repérage des VEFA dans DV3F



Le repérage de la VEFA dans DV3F

Deux informations permettent d'identifier la VEFA dans DVF :

- Le libellé de nature de mutation :
Vente en l'état futur d'achèvement
- Les articles CGI – Code Général des Impôts :
 - 1594FQA*2
 - 257-7-1*2
 - 296-1-a-*2
 - 296-1-b-*2



Le repérage de la VEFA dans DV3F

D'après une comparaison entre PERVAL et DV3F (ou de millésimes DV3F) :

- Moins de 4 % des mutations diffèrent entre PERVAL et DV3F pour l'indicateur VEFA / hors VEFA (test sur 4 départements)
- DV3F permet de très bien repérer et caractériser les VEFA appartements, si antériorité.
- DV3F permet de très bien repérer les VEFA mais pas forcément bien les maisons, ou les mutations récentes.

En 2014, dans le 33
DV3F repère
88 % de PERVAL

En 2014, dans le 33
PERVAL repère
85 % de DV3F

VEFA Appartement :
DV3F en caractérise
94 %

VEFA Maison :
DV3F en caractérise
19 %



Pistes d'amélioration

- Pour compléter le repérage des VEFA :
 - Année de construction ultérieure à l'année de mutation
 - Prix qui est beaucoup plus élevé que des terrains non bâtis
- Pour palier aux VEFA indéterminées possibilité d'utiliser à la marge l'indicateur de construction après la vente.



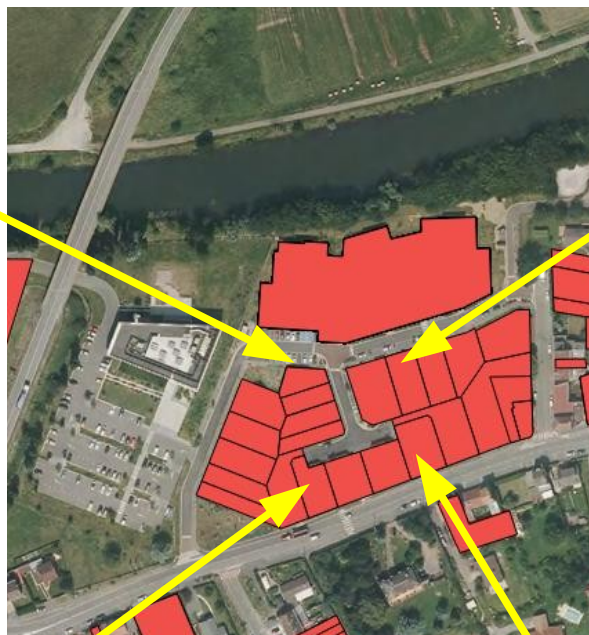
Analyse



Analyse plus « locale » dans le 59

Analyse locale (les prix évoluent en fonction du temps → analyse impossible sans regarder des prix de références, etc).

15/06/2009	VEFA Maison 180 900 €
	+ 13 %
13/01/2011	Vente Maison 205 000 €



25/06/2009	VEFA Maison 239 300 €
	+ 16 %
06/10/2014	Vente Maison 277 000 €

04/02/2009	VEFA Maison 240 288 €
	+ 19 %
20/08/2013	Vente Maison 285 000 €

17/02/2009	VEFA Maison 293 737 €
	- 3 %
20/08/2010	Vente Maison 286 000 €



Prix de référence dans le 59 ?

Analyse
départementale
- Période 2009-
2014

Chiffres médians



Nord Prix

3481 €/m²

2775 €/m²

Pas-de-Calais
Prix

3118 €/m²

2607 €/m²

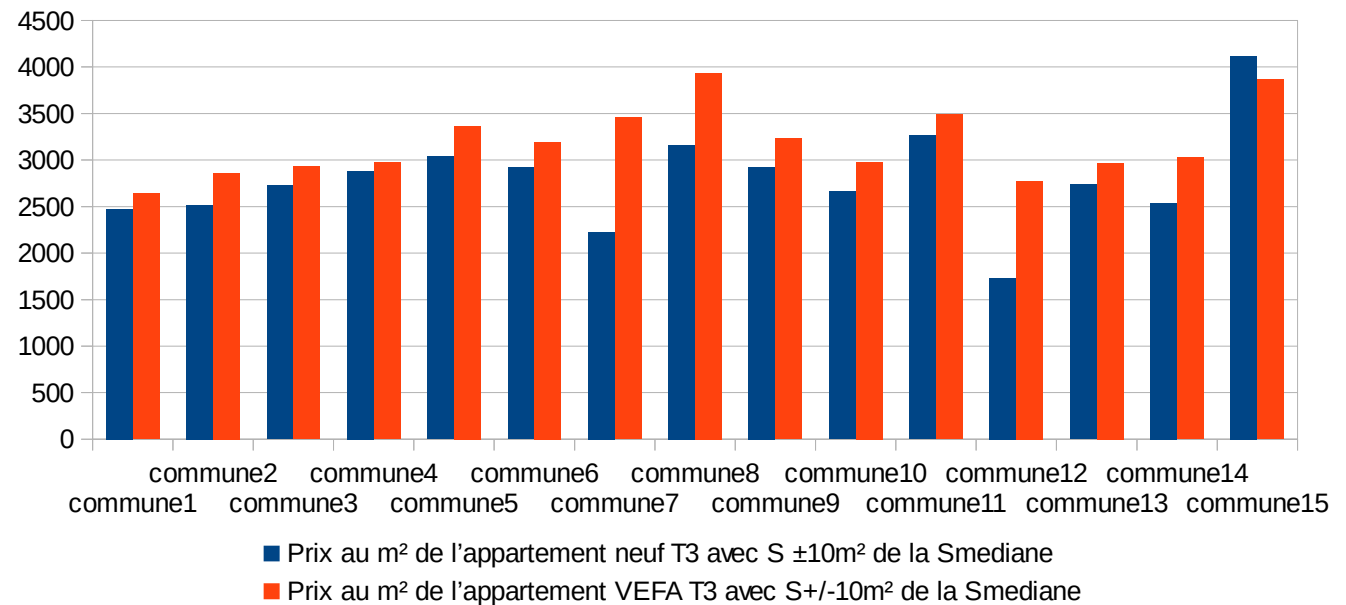
→ Problème
car n'ayant pas
les même
surfaces
médianes, les
prix ne sont pas
comparables
(effet de
structure)

→ nécessité
d'un segment
de marché



Analyse à faire sur un segment précis

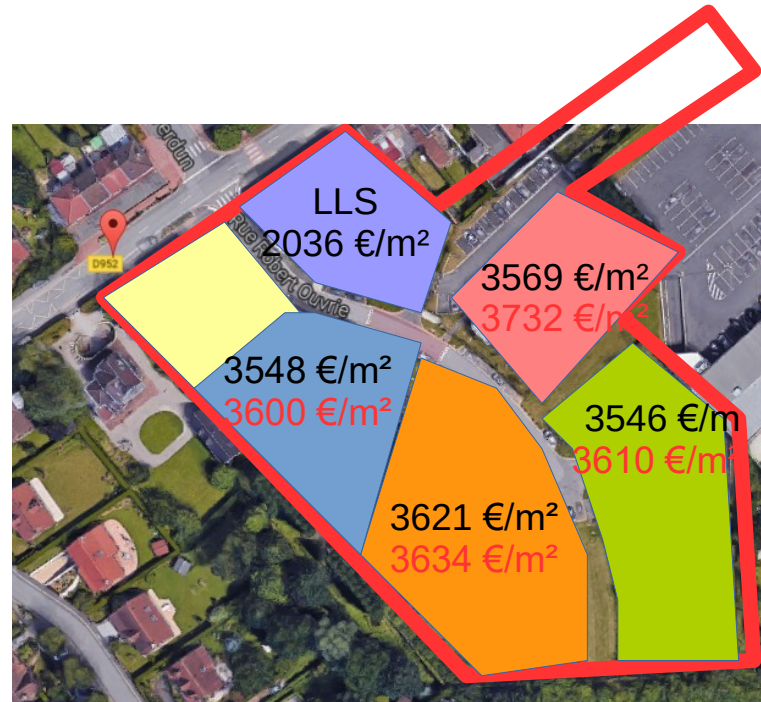
- La VEFA est-elle vraiment plus chère ?
 - Comparaison entre 1 appartement neuf et VEFA ayant les mêmes caractéristiques
 - Seules 47 communes possèdent un échantillon assez large (11 mutations) pour mener une observation
 - Analyse d'un appartement, T3, de surface centrée sur le neuf
- Analyse difficile sur le LLS car pas assez d'échantillons



Analyse à l'opération

Comparaison des prix de sortie

Moyenne
Médiane

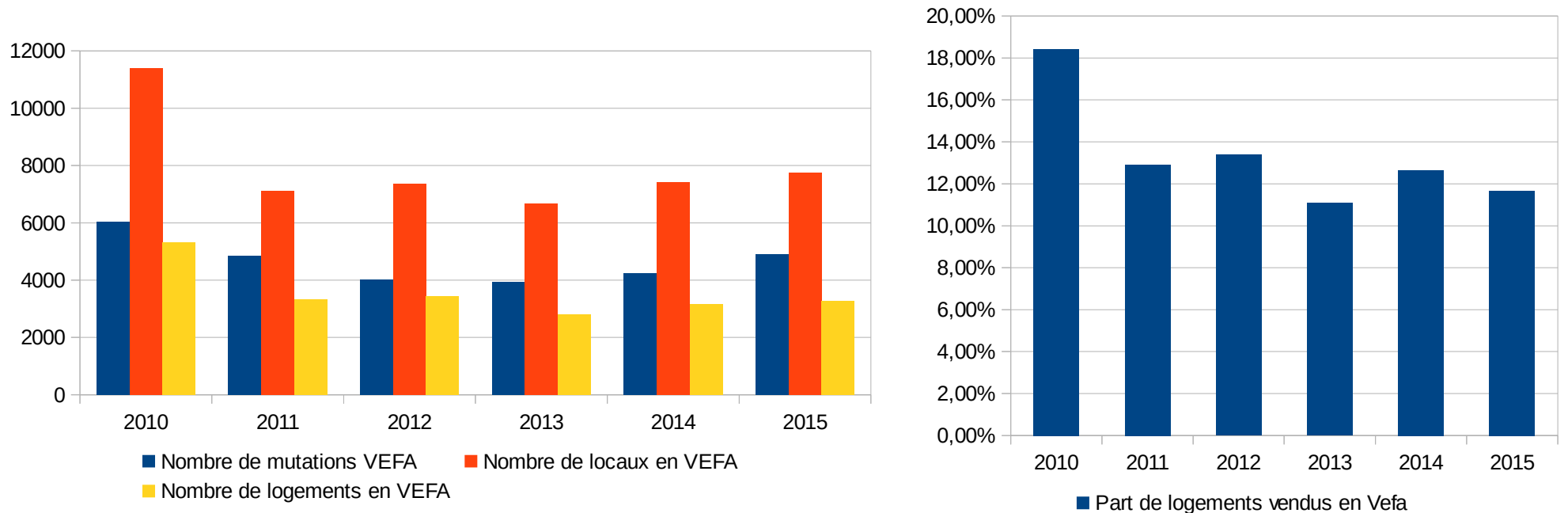


Prix de sortie - autres exemples de VEFA appartement (moyenne) :

- 59 appartements 2013-2014 → 3269 €/m²
- 29 appartements 2013-2014 → 3391 €/m²

Analyse en Gironde

- On a 28 001 VEFA sur 2010 – 2015 a minima

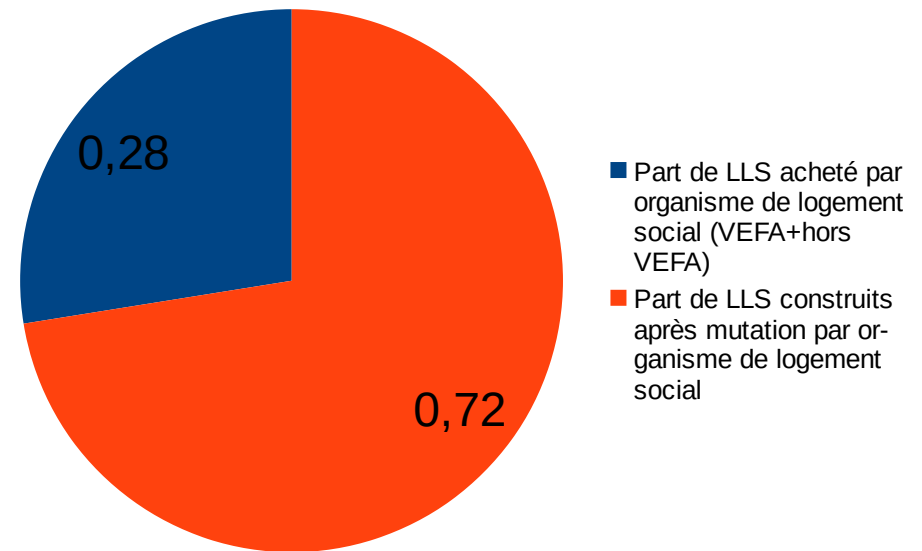
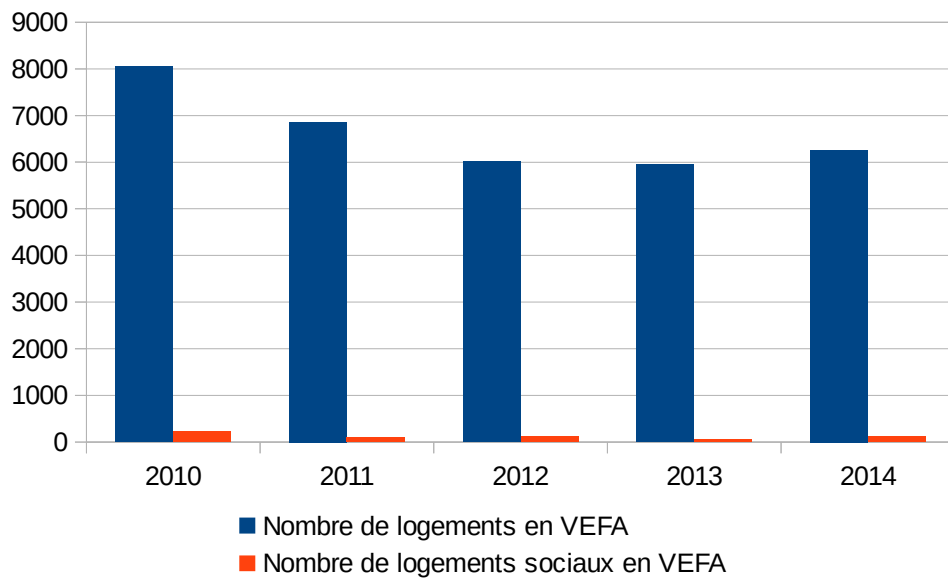


- Sur la période 2010 à 2015 :
 - 13,4 % des logements mutés sont en VEFA
 - 189 maisons VEFA/an en moyenne
 - 3 363 appartements VEFA/an en moyenne



Analyse en Gironde

- Sur la période 2010 à 2014 :
 - 6 749 logements sociaux achetés par un organisme social ou produit par celui-ci après l'achat d'un terrain (1350 logts/an)
 - 28 % des logements sociaux ont été achetés



Merci de votre attention

Diaporama rédigé par Magali Journet

Équipe du Cerema Nord-Picardie travaillant sur cette étude :

- Magali Journet

Pilote de l'étude et chargée d'études foncières et référente thématique à DV3F
magali.journet@cerema.fr

- Antoine Herman

Chargé d'études, responsable du projet national de la base DV3F
Antoine.herman@cerema.fr

Études sur lesquels s'appuient les exemples :

- Etude DVF Phase 3 sur la VEFA et le logement social commandité par la DGALN, l'EPF NPdC, la DREAL NPdC et l'USH.
- Etude de comparaison PERVAL – DV3F
- Travaux liés à DV3F V2

