

Note d'étape sur l'observation et le service « Demande de Valeurs foncières » de la DGFIP 7 novembre 2012

Caroline GERBER – Directrice de l'adef

Les ministres du logement successifs ont exprimé leur préoccupation quant au très faible niveau de connaissance des marchés de l'immobilier et du foncier par les acteurs publics et privés, alors que cette connaissance est indispensable à la mise en œuvre de politiques efficaces en faveur d'un aménagement durable du territoire et de logements accessibles à tous, dans un secteur de l'économie productive particulièrement actif en France.

Dans le cadre du comité de pilotage « Pour un urbanisme de projet » lancé par le gouvernement précédent, le Groupe de travail « stratégie et politiques foncières » a démontré l'importance, pour la production du logement, du sujet de l'économie du foncier, de la transparence des marchés, de l'enjeu du service public de l'évaluation, qui ne peuvent être mis en application que grâce à la mise en place de dispositifs d'observation partenariaux de qualité, travaillant avec des données consolidées sur les marchés immobiliers et fonciers.

Une multitude d'acteurs publics et privés ont d'ores et déjà investi des moyens pour développer l'observation immobilière et foncière, en application, notamment des exigences de la loi SRU, mais également du Grenelle II : Intercommunalités et Communes de grande taille, Etablissements publics fonciers d'Etat et locaux, Agences d'urbanisme, CETE, Observatoires locaux et régionaux¹, Syndicats mixtes de SCOT, Bureaux d'études privés², organisations professionnelles (SNAL...)... Ces acteurs sont aujourd'hui en veille active pour pouvoir intégrer toute nouvelle donnée dans des dispositifs techniques performants que sont les systèmes d'information géographiques basés sur des données ouvertes (directive INSPIRE).

Ces observatoires exploitent d'ores et déjà des données cadastrales, des données fiscales (FILOCOM), des données des permis de construire (SITADEL), des données de construction neuve (ECLN ou enquêtes locales)...

On observe, par ailleurs sur le web des initiatives³ sérieuses et remarquées, qui n'en sont qu'à leur débuts, donnant d'ores et déjà accès à des données cadastrales à un public large.

Depuis juillet 2011 les services du Ministère des Finances⁴ ont mis en œuvre le service « DVF – Demande de valeurs foncières ». Ce service permet la télétransmission numérique des données exhaustives issues des extraits d'actes de mutations à titre onéreux saisies dans les bases de données du ministère des Finances, à l'intention de deux types d'utilisateurs⁵ :

¹ 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)

² Parmi lesquels, notamment : Adéquation, QuelleVille ?, Foncéo, SAFER Rhône Alpes...

³ www.placedelimmobilier.com, société primée par ETALAB

⁴ DGFIP – Bureau de la publicité foncière GF3B – Bureau CL2A - Bureau Copernic 4

⁵ 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.

- les collectivités territoriales (donc EPCI à fiscalité propre), services de l'Etat et établissements publics fonciers et d'aménagement, au titre de leurs politiques foncières et d'aménagement;
- les personnes faisant l'objet d'une expropriation.

Ces dispositions résultent d'une mobilisation de plusieurs membres de l'association des études foncières, qui, depuis sa création en 1981, s'inspirant de l'expérience des pays anglo-saxons et scandinaves, s'est investie sur la question de la transparence des marchés fonciers et immobiliers et sur l'accès aux données contenues dans les extraits d'actes de mutations détenues par les services de conservations des hypothèques dans le cadre de leur mission de publicité foncière.

C'est pourquoi l'adef avait été sollicitée par la DGFIP en 2010/2011 pour lui apporter une contribution active dans le cadre du projet d'expérimentation DVF. Ainsi, depuis le début de l'expérimentation, et depuis la mise en ligne de ce service par la DGFIP, l'adef a animé un groupe d'utilisateurs, composés de cadres techniques de collectivités et établissements publics disposant de moyens et d'une expérience ancienne dans les domaines de l'observation des marchés fonciers et immobiliers et du traitement et de l'analyse des données relatives à ces marchés⁶. Le groupe de travail animé par l'adef a permis à la DGFIP de conclure sur l'expérimentation et de lancer le service DVF en juillet 2011, après une réunion de conclusion tenue le 11 avril 2011.

Par ailleurs, le système informatique « Patrim-usager » est en cours de développement, il a été inscrit dans la Loi de finances rectificative du 28 décembre 2011 (article 57 - <http://www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/3952/395200402.asp>) : il permettra à tout usager d'accéder à des données de références, dans le cadre de ses relations avec l'administration fiscale (contribuable, exproprié...). Ce service devrait également pouvoir servir d'outil de travail pour les services de France Domaine.

Les échéances de mise en œuvre initialement annoncées pour fin 2012, sont repoussées..

POURSUIVRE LE DIALOGUE LOCAL ET NATIONAL

Malgré la richesse de ses contenus, et son intérêt pour les destinataires désignés par la loi, autant que pour les services fiscaux, 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 très rigoureuses et des outils adhoc d'analyse et de traitement de ces données.

Pour permettre un traitement approprié de ces données, les praticiens du groupe de travail adef envisagent de mettre en place une notice d'usage de la base, un logiciel web libre destiné à faciliter l'exploitation de la base, et une plateforme web d'utilisateurs permettant le partage et la diffusion des méthodes et des exploitations. Des contacts sont par ailleurs régulièrement pris avec le Ministère des finances.

La plateforme d'utilisateurs de DVF, pour être élargie aux services du MEDDE et aux services du Ministère des finances, implique en effet la mise en place d'un dialogue régulier et permanent avec les services centraux et déconcentrés de ce dernier, afin d'assurer le suivi-évaluation de la mise en œuvre de DVF et son éventuelle adaptation aux difficultés rencontrées. Ce dialogue a fait ses preuves au moment de l'expérimentation et, en général, les acteurs locaux confirment les bienfaits d'un tel dialogue, tant pour les services fiscaux que pour les collectivités qui y sont impliquées.

⁶ Communauté Urbaine de Bordeaux, EPF-Nord Pas de Calais, EPF Bretagne, Rennes Métropole, Agence d'Urbanisme de Rennes (AUDIAR), EPF de Normandie.

La plateforme d'usagers pourrait également être élargie à d'autres usagers, dans le cadre d'un dispositif partenarial national, appuyé sur l'ensemble des observatoires partenariaux locaux échangeant des méthodes et des données.

EU EGARD A CES CONSTATS, L'ADEF PRECONISE :

- De nouer ou de consolider les liens et les échanges réguliers d'information avec les agents de l'administration fiscale (Domaines, services fiscaux...) à l'échelle nationale et locale.
- D'enrichir la définition des destinataires légaux :
La donnée est accessible aux collectivités et établissements publics développant des « politiques foncières et d'aménagement ».
A 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.
- 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'Etat, Notaires, observatoires privés, promoteurs, aménageurs-lotisseurs,) , 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 préciser⁷.
- D'ouvrir le dialogue sur le projet « Patrim-usager », en associant notamment les experts fonciers et immobiliers, tout autant que les collectivités expropriantes et les services des Domaines, afin que l'application qui doit être développée apporte toutes les informations nécessaires à la bonne application des exigences de la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

⁷ 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.