

## LES MUTATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES : ANALYSE CROISÉE DVF ET PERVAL



Le Sequé, Bayonne  
Source : Audap

### PRÉAMBULE

L'achat mutualisé de la base des notaires, Perval, a été un des actes fondateurs de l'Observatoire partenarial dès 2008. Depuis, la Direction Générale des Finances Publiques a permis aux collectivités territoriales d'accéder à la base Demande de Valeurs Foncières (DVF). La coexistence de ces deux bases de données a permis à l'Audap de mener une expertise sur la question des mutations foncières et immobilières à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques.

Toutefois, ces deux sources d'informations diffèrent largement, tant en termes de structuration de la base que de données proprement dites.

Cette neuvième Note de l'Observatoire propose un nouvel éclairage, en présentant une analyse croisée des bases DVF et Perval. ■

## LA STRUCTURATION DES BASES INFLUENCE LES TRAITEMENTS

Chacune des bases tend vers un objectif différent.

DVF permet à l'administration fiscale de répondre au principe de publicité foncière d'une part, et aux collectivités locales de mettre en œuvre leurs politiques foncières et d'aménagements d'autre part<sup>(1)</sup>.

De son côté, la base Perval est utilisée par la société Min.Not, nouveau nom de la société Perval, à des fins d'analyses des marchés et d'actions de communications<sup>(2)</sup>.

Il en résulte une relative simplicité de traitement. En effet, le fichier Perval est structuré avec une ligne pour chaque bien (surface, prix, acquéreur, vendeur...) afin d'optimiser les traitements statistiques.

Le fichier DVF contient lui aussi autant de lignes que de biens, mais dans le cas d'une mutation comportant plusieurs biens, nous connaissons la surface de chacun, mais nous ne disposons que du prix global de la transaction.

### Exemple d'une transaction DVF comportant plusieurs biens

N° transaction	N° bien	Surface (du bien)	Valeur foncière (de la transaction)
Transaction 1	Bien A	160 m <sup>2</sup>	130 000 €
Transaction 1	Bien B	26 m <sup>2</sup>	130 000 €
Transaction 1	Bien C	28 m <sup>2</sup>	130 000 €

Une telle particularité complexifie les traitements statistiques de DVF, car elle impose de recomposer les transactions avant toute analyse des prix.

Nous pouvons toutefois approcher le prix d'un bien en conservant uniquement les transactions homogènes, c'est-à-dire composées seulement d'appartements ou de maisons. L'échantillon sera restreint mais le résultat sera plus conforme à la réalité du marché.

L'étape suivante consiste à recomposer le prix d'un bien :

- Calcul de la surface totale de la transaction (somme des surfaces) ;
- Calcul du ratio : part de chaque bien dans la surface totale de la transaction ;
- Calcul du prix au m<sup>2</sup> pour chaque bien grâce à ce ratio.

Les prix au mètre carré sont ainsi approchés grâce à la surface, et donc théoriques.

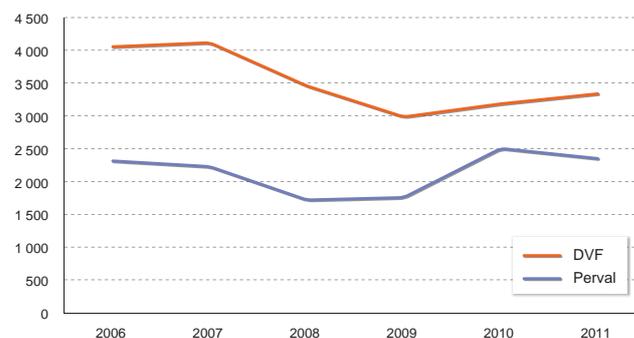
Les traitements nécessaires à l'extraction d'un prix et l'imperfection du résultat obtenu pour DVF interrogent en retour la base Perval : comment sont (re-)calculés les prix ?

## DES COURBES DIAMÉTRALEMENT OPPOSÉES

### Nombre de ventes d'appartements dans le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2006 et 2011



### Nombre de ventes de maisons dans le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2006 et 2011



DVF et Perval se différencient essentiellement sur le nombre de biens dans chaque base.

DVF est un recensement qui se veut exhaustif de l'ensemble des mutations réalisées sur un territoire, tandis que Perval dépend des notaires acceptant de faire remonter leurs données à Min. Not. Tous ne « jouant pas le jeu », certains espaces géographiques sont largement sous-représentés. Il en résulte d'importants écarts chaque année, sur tous les types de biens.

De plus, certaines années sont considérées comme atypiques par les deux fournisseurs de données :

- Pour l'année 2010, DVF souffre d'un manque d'exhaustivité constaté par les services du Conseil général des Pyrénées-Atlantiques.
- Pour l'année 2011, la société Min.Not prévient que Perval peut connaître un nombre plus faible de remontées de données, suite à la mise en place de la télétransmission chez les notaires.

(1) <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022915418>

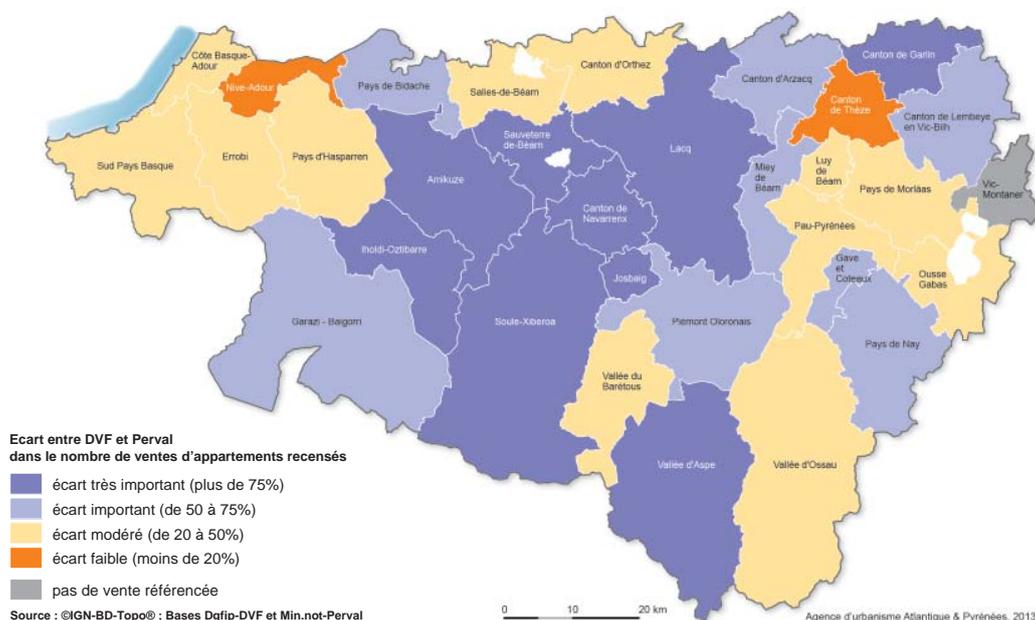
(2) <http://www.groupeadsn.fr/filiale-minnot.html>

## DE TRÈS NETS DÉCALAGES ENTRE LES BASES SELON LES TERRITOIRES

### PRÉCISIONS

Les deux bases de données comportent un identifiant parcellaire, rendant possible la localisation fine des biens. Toutefois, lorsqu'il s'agit de traiter les données statistiques de Perval, la société Min.Not recommande de ne pas descendre en-dessous de l'EPCI. Une telle précaution d'emploi n'a pas été mentionnée par les services fiscaux pour l'utilisation de la base DVF. Attention, des analyses complémentaires ont montré qu'un même volume ne signifie pas qu'il s'agit des mêmes biens. Il s'est révélé très ardu de retrouver un bien d'une base à l'autre, du fait de différences non négligeables dans les principaux champs (date, surface et prix) : erreurs de saisie dans l'une ou l'autre base, décalages temporels, etc.

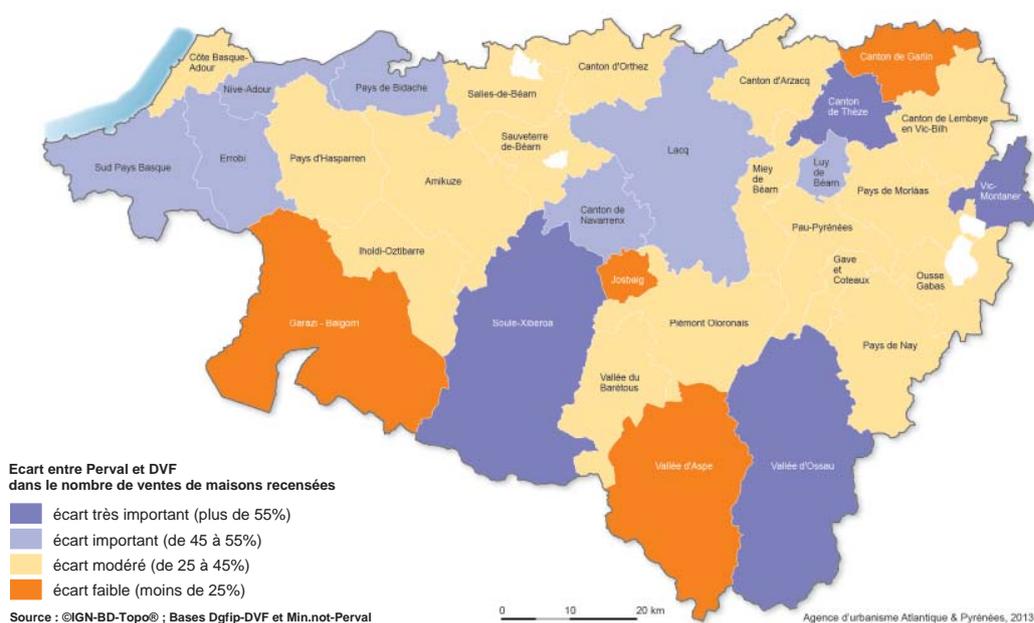
### Comparatif des bases de données "Demande de Valeurs Foncières" et "Perval" sur le nombre d'appartements vendus dans les Pyrénées Atlantiques par EPCI entre 2006 et 2011



« Pour conserver la fiabilité des données, la société Min.Not recommande de ne pas descendre en-dessous de l'EPCI.

### Comparatif des bases de données "Demande de Valeurs Foncières" et "Perval" sur le nombre de maisons vendues dans les Pyrénées Atlantiques par EPCI entre 2006 et 2011

« Pour le Sud Pays Basque, il y a 2 fois plus de transactions de maisons dans la base de données DVF que dans celle de Perval.



[...]

En additionnant le nombre de biens sur 6 ans, nous nous affranchissons des variations annuelles et des décalages dans le temps ; l'intégration des données pouvant prendre plus de 6 mois pour DVF et 3 mois pour Perval.

“ Dans DVF, le volume total de ventes d'appartements s'élève à 39 000 biens sur la période 2006-2011. Perval n'en comptabilise que 25 500

Dans DVF, le volume total de ventes d'appartements s'élève à 39 000 biens sur la période 2006-2011. Perval n'en comptabilise que 25 500, soit un écart de 35 %. Ce pourcentage cache de fortes disparités entre les territoires. Ainsi, les espaces ruraux du cœur du département sont très peu présents dans Perval. L'exemple le plus marquant est la Communauté de communes de Soule-Xiberoa, pour laquelle DVF recense 208 ventes d'appartements, contre 15 pour Perval, soit un écart de 93 %.

“ Perval contient largement moins de mutations de maisons que DVF : 12 900 contre 21 100

Perval contient largement moins de mutations de maisons que DVF : 12 900 contre 21 100, soit un écart de 39 % ; l'agglomération bayonnaise se situe dans le même ordre de grandeur (37 %).

L'agglomération paloise connaît une meilleure représentation : on compte 3 362 mutations dans DVF et 2 480 dans Perval (soit un écart de 26 %).

Quant à l'agglomération Sud Pays Basque, seulement la moitié du volume de Perval se retrouve dans DVF.

Certains EPCI faiblement représentés en termes de ventes d'appartements sont au contraire très présents pour les maisons (avec un écart de seulement 20 %) : Canton de Garlin, Garazi-Baïgorri, Josbaig, Vallée d'Aspe.

## CONCLUSION

*En l'état, il est difficile et non recommandé de comparer les données de ces deux bases. Chacune doit être utilisée en fonction des besoins (exhaustivité pour DVF, indicateurs multiples pour Perval), ainsi que des ressources financières et humaines disponibles (gratuité de DVF mais complexité des traitements).*

*Perval comporte de nombreux indicateurs, notamment sur les acquéreurs et les vendeurs, et sa mise à jour est plus rapide que DVF. Toutefois, les écarts illustrés précédemment questionnent l'intérêt d'une base non exhaustive. ■*



Petite caserne  
2 allée des platanes - BP 628  
64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30  
contact@audap.org

[www.audap.org](http://www.audap.org)

Les membres de droit de l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques



## A RETENIR

### 60 070 mutations

d'appartements et de maisons (ventes et VEFA)  
entre 2006 et 2011 dans DVF

### 38 328 mutations

d'appartements et de maisons (ventes de gré à gré)  
entre 2006 et 2011 dans PERVAL

### 26 % d'écart

sur la CAPP entre PERVAL et DVF pour le volume de  
mutations de maisons (2006 à 2011)