

Novembre2009



***DOSSIER DE
PRESSE***

Observatoire Public de l'Immobilier : une création nécessaire et urgente

Union SNUI – SUD Trésor
80/82, rue de Montreuil 75011 PARIS
Tél : 01-44-64-64-44 - Fax : 01-43-48-96-16 - E-Mail : snui@snui.fr - Internet :
<http://www.snui.fr>

Avant propos

L'Union SNUI- SUD Trésor Solidaires livre ici un dossier particulier. Il ne s'agit pas ici d'un dossier de presse fiscal traditionnel commentant et analysant les choix fiscaux du moment, mais de livrer au débat public une proposition précise : celle portant sur une création en France d'un Observatoire public de l'immobilier (O.P.I.).

Cette proposition s'inscrit pleinement dans ce que porte notre organisation de longue date. Elle n'est pas nouvelle et a été débattue à plusieurs reprises au sein de nos rangs.

Pourquoi la rendre publique maintenant ? Tout simplement parce que, d'une part, le contexte économique rend nécessaire une plus grande intervention de l'action publique, pour fournir un service public gratuit et fiable, et d'autre part, parce que les conditions administratives, notamment techniques, sont réunies et mettent notre projet à portée de main.

Les débats sur la gestion du foncier montrent que l'action publique peut et doit être plus présente et qu'elle peut offrir aux usagers un service public gratuit supplémentaire grâce aux investissements déjà réalisés. Il est plus que temps de procéder à la création d'un tel service.

Nous déclinons donc ici les raisons qui nous conduisent à formuler cette proposition, ainsi que les conditions techniques de sa mise en œuvre.

Sommaire

	<i>Pages</i>
Les raisons qui plaident pour la création d'un Observatoire public de l'immobilier	3
- <i>Pourquoi un OPI ?</i>	3
- <i>Les questions préalables à la constitution d'un OPI</i>	4
- <i>Pourquoi un OPI à la DGFIP ?</i>	5
- <i>Les observatoires, une pratique courante</i>	6
- <i>Des travaux qui vont dans le sens de l'OPI</i>	7
OPI : quel fonctionnement ?	9
- <i>Une approche concrète de ce que pourrait être un OPI</i>	9
- <i>Exemple concret établi à partir du plan cadastral</i>	11

Les raisons qui plaident pour la création d'un Observatoire Public de l'Immobilier

Lors de son 27^{ème} congrès en Juin 2009, le SNUI a placé les missions foncières au rang de ses priorités. Les missions foncières sont variées et font intervenir divers services pour gérer les bases des impôts locaux, enregistrer les mutations de biens immobiliers et les publier au fichier immobilier, pour procéder à des missions domaniales et topographiques ...

Avec la création de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) fruit de la fusion de la Direction Générale des Impôts (DGI) et de la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP), ces missions gagnent en importance. Il en va ainsi de la mission domaniale qui touche à la fois aux missions fiscales et à la comptabilité de l'Etat comme de celles assurées par les conservations des hypothèques ou des services qui assurent la gestion des bases des impôts directs locaux. L'informatisation de ces missions, leur technicité particulière et la qualité et la quantité des informations dont disposent les services amènent à poser naturellement la question de leur mise à disposition du public.

Ceci se justifie d'autant plus que sur le marché immobilier, l'asymétrie d'informations entre les acteurs et les parties prenantes d'une transaction lèse celui qui est le moins informé, lequel est également souvent celui qui n'a pas la capacité d'accéder à une bonne information. Des systèmes privés d'information se sont certes créés, ce qui justifie d'autant plus l'intervention et l'amélioration de l'action publique sur un secteur sensible et soumis à la conjoncture économique. Ces raisons conduisent notre organisation à reprendre des travaux sur la création d'un Observatoire Public de l'Immobilier.

Notre proposition porte à la fois sur un observatoire et son support qui serait un Système d'Information Géographique (SIG). Cette proposition mérite sans doute d'être affinée, enrichie et complétée mais le contexte actuel nous engage à la verser au débat public.

Pourquoi un O.P.I. ?

► *Un contexte économique qui plaide pour une meilleure information*

L'immobilier s'est trouvé au cœur de la crise. La spéculation, immobilière et financière (souvent étroitement liée dans le cadre de la titrisation) a produit ses pires effets. Sans revenir sur les causes de la crise, une évidence s'impose : tout le monde est concerné par l'immobilier, des citoyens qui veulent se loger aux entreprises en passant par les banques.

Ce contexte renforce l'idée que l'intérêt général commande qu'un service public fournisse à tous les publics, avec la garantie de son indépendance et de sa neutralité, des repères fiables et incontestables déterminants pour leurs choix de vie, leurs activités économiques, leurs projets.

► *Des services administratifs qui existent et qui « connaissent le métier ».*

Dès lors que tout le territoire et tous les publics sont concernés, la réponse doit être globale. Le mérite d'une action publique est multiple : garantie du respect des principes de gratuité, d'égalité d'accès et de traitement des usagers ainsi que de continuité du service public, qualité des informations, pilotage national décliné localement... Il ne s'agit pas ici de « verrouiller » le marché immobilier et les informations qui circulent à son sujet, mais de favoriser l'enrichissement « à la carte » des

informations fournies. Or, en la matière, seule la DGFIP possède la structuration et le réseau qui peuvent répondre à l'exigence de la couverture de l'ensemble du territoire sans aucune discrimination.

La mise en oeuvre et la gestion d'un observatoire public de l'immobilier suppose une interaction entre les différents services et les différentes compétences qui existent déjà au sein de la DGFIP. L'addition des compétences et des qualifications des agents, la complémentarité des missions qu'ils exercent et la richesse des données qu'ils traitent, font que la DGFIP est incontournable en matière d'information foncière et de service à tous les publics (particuliers, professionnels, collectivités territoriales et organismes de toute nature).

► *Un projet financièrement accessible*

Le cadre budgétaire dans lequel évolue l'administration fiscale est certes contraint, mais on peut affirmer que l'investissement public sera d'autant moins lourd qu'il a déjà été, pour une grande part, réalisé au profit des services de la DGFIP. En effet, et ce depuis des décennies, l'informatisation des données foncières, patrimoniales et fiscales a fait l'objet d'investissements lourds de la collectivité (par exemple PCI au Cadastre, FIDJI aux Hypothèques et plus largement le programme COPERNIC). Techniquement, les fondations de l'O.P.I sont pour une large part prêtes. Les outils existent. Quoi de plus naturel que la DGFIP offre à la collectivité en « retour sur investissement » ?

Enfin, il est tout aussi naturel de dire que l'Etat doit préserver les moyens qui sont mis à la disposition de la DGFIP. Au cas particulier, un tel observatoire, alimenté par des services qui assurent leurs missions « traditionnelles » au quotidien par les données de base qui lui confèrent une valeur inégalable, de nombreux services sont concernés même si le Cadastre, les Hypothèques et France Domaine seraient, naturellement, au coeur du dispositif.

Les questions préalables à la constitution d'un O.P.I.

Qu'entend-on généralement par « Observatoire » ?

Un observatoire, c'est une lapalissade, est destiné à observer tout sujet auquel il se rapporte. Il n'a de sens que par sa capacité à recueillir, traiter, restituer et éventuellement analyser, le maximum de données sur la matière qu'il s'est donné pour but d'observer.

→ *Sa première mission* est donc de collecter le maximum d'informations à partir de toutes les bases de données qui sont à sa disposition et/ou qu'il doit rechercher en partenariat.

→ *Sa deuxième mission* est de les restituer ce qui suppose qu'il soit doté de tous les moyens humains et techniques permettant cette restitution dans les meilleures conditions.

→ *Une troisième mission* peut lui être assignée, celle d'analyser les données recueillies et restituées. Cette mission peut être soit intégrée à l'observatoire et selon des niveaux qui peuvent aller du plus simple au plus complexe, soit détachée selon le sens et la portée qu'on veut lui donner.

Pourquoi un Observatoire « Public » ?

Le fait qu'il soit public doit l'asseoir sur des garanties fondamentales du service public : l'universalité, l'exercice « non marchand » d'une activité d'intérêt général, la garantie de l'Etat.

L'universalité c'est un accès libre à l'ensemble des acteurs de la société, qu'ils soient publics ou privés, particuliers ou professionnels, mais aussi toutes les collectivités, associations ou groupements.

L'exercice « non marchand » c'est un accès gratuit à l'ensemble des informations, à condition que ce ne soit pas dans le but de les « retraiter » à des fins commerciales auquel cas l'Etat doit être indemnisé pour l'utilisation d'un investissement financé par la collectivité.

La « *garantie de l'Etat* », elle n'est pas employée ici dans un sens juridique mais plutôt un concept fondé notamment sur l'assurance que les données source et enrichissement proviennent de bases exclusivement sous le contrôle d'une autorité publique (administration, collectivité locale, établissement public) et traitées par des agents exclusivement en responsabilité d'une mission publique. En clair c'est la garantie de l'indépendance, de l'égalité et de la neutralité de l'information que les usagers doivent pouvoir trouver.

Pourquoi un Observatoire de « l'Immobilier » ?

Plusieurs raisons plaident pour la création d'un tel service public dans l'immobilier.

→ L'immobilier est un secteur clé de l'économie, il est l'objet de toutes les spéculations des professionnels en partant des propriétaires fonciers pour aller jusqu'aux banques et sociétés d'investissement en passant par les bâtisseurs, les agences immobilières et les notaires. La crise a montré que c'est un secteur à hauts risques, pour les emprunteurs d'abord, pour tous les métiers liés à l'immobilier ensuite, pour tous ceux qui ont « joué » avec les crédits et, *in fine*, pour toute la société.

→ L'immobilier est la « valeur refuge » par excellence pour les Français, non seulement pour une supposée volonté de « propriété » mais aussi pour « sécuriser » leurs moyens d'existence et la transmission d'un patrimoine.

→ L'immobilier est le premier poste de dépense des ménages. Le niveau d'endettement conditionne leur niveau de vie, leur pouvoir d'achat, leur capacité de consommation et de contribution à la vie sociale, etc....

→ Enfin parce qu'il y a des milliers de personnes « à la rue » ou logées dans des conditions inacceptables et qu'une meilleure connaissance des patrimoines peut faciliter des décisions sur le logement social et celui que l'on pourrait qualifier de « premier secours », particulièrement avec les logements vacants.

Un O.P.I. ne saurait être paré de toutes les vertus mais on peut, a minima, lui prédire une capacité à dégager une plus grande transparence du marché foncier, grâce à des informations fiables qui garantisse une plus grande vérité des prix et, partant, une meilleure régulation du marché et une concurrence plus saine, profitable au plus grand nombre. On peut également lui prédire un rôle déterminant dans le domaine social.

Pourquoi un Observatoire Public de l'Immobilier « à la DGFIP » ?

La DGFIP est au cœur du « foncier »

C'est l'Etat, et en particulier la DGFIP, qui détient et gère, pour tout le territoire métropolitain et d'outre mer :

- le plan cadastral le plus exhaustif (constitution et mise à jour de l'ensemble des parcelles), avec le Service du Cadastre,
- les données fiscales et foncières qui s'y rattachent, avec les Centres des Impôts Fonciers d'un côté, les Centres des Impôts et les services des impôts des particuliers (SIP) de l'autre, les services des impôts des entreprises (SIE) pour les professionnels,
- l'intégralité des données concernant les propriétés bâties et non bâties (biens, propriétaires, nature des actes, montant des transactions,...), avec les Conservations des Hypothèques,
- l'intégralité des données concernant les propriétés bâties et non bâties du domaine public, avec France Domaine,

- la capacité et la compétence pour évaluer les biens publics et privés, avec les Fiscalités Immobilières et les Services des Domaines.

Ces services travaillent tous avec et pour des bases de données qui sont de plus en plus regroupées dans des applications permettant des consultations et des extractions multicritères. La voie du rapprochement est donc très largement en cours de réalisation et ne nécessite donc pas un investissement supplémentaire d'envergure.

Les questions qui se posent sont essentiellement de savoir si l'Etat voudrait se donner les moyens d'un rattrapage de l'initialisation de certaines données et, dans le même temps, de la mise à jour la plus exhaustive possible du stock et du flux de ses informations pour répondre au sens de leur mission initiale et de la constitution et de la mise à jour d'un Observatoire Public de l'Immobilier.

Des collaborations dans le secteur public sont nécessaires

La question qui se pose n'est pas d'avoir à tout prix « la main mise » sur des données dont on a vu l'importance économique et sociale mais de rendre le meilleur service possible à l'ensemble des usagers. Si la DGFIP est détentrice de l'immense majorité des données qui le permettraient, elle ne saurait prétendre à l'exhaustivité des renseignements nécessaires.

La DGFIP dispose des capacités d'étude et d'analyse qui lui sont propres, mais elle ne saurait prétendre détenir les savoirs et les compétences spécialisés dans ce domaine.

Il n'est donc pas interdit de penser qu'il faut chercher des collaborations dans la sphère publique avec :

- *les collectivités territoriales* pour les informations qu'elles détiennent sur les déclarations d'intention d'aliéner, les plans d'occupation des sols, la politique d'aménagement de leur territoire, etc....,
- au sein de *MEEDDAT* les services nationaux et locaux en charge de l'aménagement du territoire,
- au sein du *Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi* les services nationaux et locaux de *l'INSEE* pour les informations qu'ils détiennent mais aussi, bien évidemment, pour leurs capacités naturelles de collecte, d'analyse, de production et de diffusion des données statistiques,
- on peut aussi penser que les services ou, à tout le moins, les données de la *Banque de France* et de la *Caisse des Dépôts et Consignations* pourraient utilement compléter les informations et l'analyse.

Les observatoires sont une pratique courante

On observe d'ores et déjà que des « observatoires » existent nationalement ou localement, certains totalement privés d'autres que nous qualifierons de « parapublics ».

Citons dans le secteur privé quelques exemples pris au hasard pour leur diversité :

- l'Observatoire du Foncier issu de l'AFUAG (Agence Foncière d'Urbanisme et d'Aménagement),
- l'Observatoire de l'Immobilier de la Réunion fondé par un ancien agent immobilier ORPI,
- ou encore, cela va de soi, les chambres nationales et locales des notaires.

Aucun, quelle que soit sa forme juridique, ne poursuit un but philanthropique et il ne faut pas croire que c'est le cas des notaires dont l'activité est assimilable pour une large part à celle des agents immobiliers.

Si l'on prend l'exemple de *l'Observatoire du Foncier* on observe sur son site qu'il fonde son travail sur 1600 mutations annuelles, essentiellement sur le non bâti détecté à partir des intentions d'aliéner transmises aux mairies par les notaires. A titre de référence l'observatoire indique avoir traité en 2006 1788 mutations réalisées en 2005 sur 26 communes. Ce volume de transactions, relativement faible et

sur un territoire limité, suffit à démontrer les limites de l'action de cette structure et, partant de là, de son efficacité pour ses clients.

Citons dans la sphère publique l'exemple de l'ONMI (Observatoire National des Marchés de l'Immobilier) qui est une association loi 1901 qui réunit : des représentants des différentes professions de l'immobilier (chambre interdépartementale des notaires de Paris, Fédération Nationale de l'immobilier FNAIM, Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété SGFGAS, Immostat et Jones Lang Lasalle (European Property Investment) et le Crédit Foncier de France) ; des représentants de différentes administrations (le Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables et l'INSEE) ; la Banque de France et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Peuvent adhérer à cette association « ... *toutes les organisations, entreprises, institutions et chercheurs ayant des activités liées à l'immobilier et souhaitant faire progresser la connaissance de ces marchés...* ». L'ONMI a trois missions principales : collecter des informations statistiques ; contribuer à la rationalisation des concepts et des méthodes et stimuler les travaux statistiques nécessaires à l'amélioration de la connaissance des marchés et servir de relais aux actions des observatoires régionaux et locaux de l'immobilier. Les principales activités de l'ONMI sont, tous les trimestres, la publication d'une lettre et d'un tableau de bord ainsi que l'organisation de rencontres-débats avec les acteurs de l'immobilier.

Des travaux qui vont dans le sens de l'O.P.I.

Créer un observatoire public de l'immobilier s'inscrit donc dans une certaine continuité de l'action publique, ce que confirment certains travaux existants. En effet, des rapports sur le sujet ont été publiés, ils tendent à pousser l'Etat à créer des observatoires. Une partie d'un rapport récent sur « *le dysfonctionnement des marchés en zone touristique* » présenté en janvier 2008 par deux Inspecteurs Généraux de l'Equipement (MM Fareniaux et Verlhac) pour le compte du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables est consacrée à ce thème.

On trouve dans ce rapport nombre d'arguments qui plaident en faveur d'un Observatoire Public de l'Immobilier à la DGFIP, détenteur de la plupart des données qui peuvent constituer « la première couche » d'une information qui pourrait être complétée (par la DGFIP ou d'autres services publics) des strates correspondant aux besoins des uns et des autres. A noter que ce rapport préconise de mettre sous la coupe des préfets et DDEA les observatoires fonciers qu'il appelle de ses vœux ce qui n'a rien d'étonnant compte tenu de l'évolution de l'organisation de l'Etat territorial et de l'appartenance de ses auteurs, Inspecteurs Généraux de l'Equipement.

Nous en reproduisons ici des extraits commentés.

« *Mieux structurer l'action publique en matière foncière :*

Il manque donc à tous les acteurs concernés une dynamique de l'action foncière sur des objectifs partagés : chaque niveau d'administration, chaque opérateur public ou privé se livre, sur la base de ses propres objectifs, à une féroce concurrence sur le foncier disponible. Cette situation inquiète la plupart des responsables publics, notamment ceux qui sont engagés dans des démarches intercommunales, qui souhaitent passer de la concurrence à la complémentarité.

Pour cela, il est nécessaire d'abord d'améliorer la connaissance du foncier, de mettre en commun les différentes sources d'informations, de coordonner et d'utiliser les travaux de prospection foncière et de professionnaliser la gestion et le portage du foncier ».

Un observatoire public de l'immobilier tel que nous le concevons répond exactement aux objectifs assignés par le rapport. Il en constitue l'élément central et permet ainsi, grâce aux données disponibles

et aux coopérations avec les collectivités locales, de mettre à jour les données foncières et de devenir une référence de la gestion foncière sur lesquels les décideurs peuvent s'appuyer.

« Créer un observatoire du foncier dans chaque département en zone touristique :

Les informations sur l'état du foncier sont aujourd'hui dispersées entre une multitude d'acteurs locaux ou nationaux, publics ou privés. Leur accès est souvent perçu par les élus et les responsables locaux de l'habitat comme malaisé.

Il est indispensable d'organiser la mise en commun des données et d'en garantir l'accès le plus large possible si l'on veut véritablement mettre en œuvre à l'échelon local une politique d'anticipation foncière et une meilleure gestion des espaces.

La mission recommande que l'observatoire soit placé sous l'autorité du préfet et du DDEA avec le concours technique des services déconcentrés des ministères de l'écologie et de l'aménagement durables, de l'agriculture et des finances. »

La nécessité de créer un observatoire sur les bases énoncées plus haut est évidente. Le rapport met cependant en avant essentiellement la gestion du foncier local, notamment dans les zones touristiques. Pour notre part, si nous n'en contestons pas la nécessité, nous y ajoutons la nécessaire information publique au sens large sans se cantonner à la gestion de l'habitat touristique. Pour ce faire, une centralisation nationale est nécessaire. C'est en effet une garantie de libre accès pour tous les résidents nationaux et d'homogénéisation des données et mises à jour des informations.

Le rapport formule d'autres propositions :

« créer un ou plusieurs établissements publics fonciers locaux couvrant l'ensemble des communes dans chaque département en zone touristique, favoriser l'accès aux terrains de l'Etat pour les projets de logement, réaliser de manière spécifique un inventaire des terrains de l'Etat et de ses établissements publics dans les zones touristiques, renforcer la coopération de l'Etat, des collectivités territoriales, des aménageurs et promoteurs intervenant sur le foncier public dans le cadre d'un programme national, améliorer les conditions de mise en œuvre sur le terrain des procédures de cessions ».

Autant dire que l'ensemble de ces préconisations trouverait à s'appliquer dans l'O.P.I. La portée nationale de l'O.P.I. lui conférerait un avantage et une utilité certains.

O.P.I. : quel fonctionnement ?

Une approche concrète de ce que pourrait être l'observatoire

Quels pourraient être les objectifs assignés à cet observatoire ?

Le rapport évoqué plus haut trace donc des pistes qui ont leur intérêt, comme celles de l'ONMI, et qui devraient être valables non pour une partie du territoire mais bien pour son ensemble. Ainsi que nous l'avons précisé, un Observatoire Public de l'Immobilier aurait de nombreux autres avantages et apporterait une véritable valeur ajoutée, qui plus est au plan national. Sans prétendre être exhaustif (les échanges que pourront nourrir cette réflexion permettront sans aucun doute de l'enrichir, en particulier vis-à-vis des professionnels) nous tenons à développer ici ce qui pourrait être un objectif majeur vis-à-vis du grand public : une plus grande transparence du marché foncier, une plus grande vérité des prix.

Aujourd'hui un acheteur « lambda » qui veut avoir une idée du marché foncier dans une zone qu'il recherche a, pour faire simple, 3 sources d'information :

- les annonces, quels que soient leurs moyens de diffusion ;
- les publications, études et offres des professionnels de l'immobilier ;
- les publications, études et offres des notaires.

La première source, lorsqu'il s'agit par exemple d'une annonce directe d'un particulier, peut parfois « sortir du cadre » et ne pas refléter la valeur réelle du bien ni celle de la transaction finale. Cette information est cependant globalement intéressante, car le niveau du prix proposé tiendra compte la plupart du temps du marché auquel elle se réfère. Sa fixation par le vendeur s'effectuera souvent en fonction des autres sources d'informations (et demain, grâce à l'O.P.I.). Dernière précision concernant la construction du prix, la différence de prix entre les transactions peut procéder de la rémunération d'un intermédiaire lorsqu'il y en a un. Les deux dernières sources ont un intérêt majeur à réguler au meilleur prix le marché : les pourcentages qu'ils tireront des transactions qu'ils auront réalisées...

Dès lors, la réalité du marché est peu ou prou façonnée par les décisions des intervenants (professionnels de l'immobilier, notaires) sur le marché de l'immobilier, en fonction de l'offre, de la demande et du contexte local et/ou général. Parallèlement, un « double prix » est assez souvent constaté dans les ventes et il fausse à l'évidence la valeur réelle des biens immobiliers.

Pour illustrer nos propos et les enjeux de l'OPI, prenons l'exemple d'une transaction réelle relevée dans une conservation des hypothèques sachant que les prix évoqués sont eux fictifs.

Une personne achète une maison de 100 m² 180 000€ mais il est indiqué à l'acte que la transaction a été réalisée pour un montant de 150 000€ taxables. Pourquoi ? Simplement parce que les 30 000€ restants sont censés représenter, par exemple, la valeur de la cabane qui entoure le puit, la cuisine intégrée ou les placards dans les chambres. La raison de cette subtilité est bien simple : faire diminuer la base taxable sans pour autant faire diminuer le montant de la transaction sur lequel sera calculé le pourcentage dont bénéficieront les professionnels de l'immobilier et les notaires. Tout le monde s'y retrouve, sans parler de la fraude qui peut être pratiquée par d'éventuels « dessous de table ».

La question posée sur l'observation des prix de l'immobilier est la suivante. Quel prix sera retenu par les professionnels pour « fixer » la valeur du marché ? A n'en pas douter 180 000€ parce que c'est le montant réellement payé par l'acheteur. Or, partant de cet exemple, la conclusion que l'on peut tirer est la suivante : la valeur réelle du bien immobilier lui-même n'est pas de 180 000€ mais bien de 150 000€ puisque les 30 000€ ne sont que des accessoires de ce bien. De là découle une évidence : on se retrouve avec deux estimations potentielles du marché immobilier qui diffèrent sensiblement.

→ La première, fondée sur le prix payé définitif payé par l'acheteur, qui donne un prix au mètre carré de $180000/100\text{m}^2 = 1800\text{€ le m}^2$.

→ La seconde, fondée sur la valeur réelle déclarée à l'administration du bien immobilier « brut », qui donne un prix au mètre carré de $150000/100\text{m}^2 = 1500\text{€ le m}^2$.

Il n'est pas difficile de voir l'intérêt qu'il y aurait pour la collectivité à « afficher » les prix qu'elle a enregistrés car ils permettraient à chacun de les comparer à ceux qu'affichent les professionnels de l'immobilier. Avec des informations fiables et « vraies », chacun ensuite pourrait avoir sa propre opinion, ses termes de comparaison et ouvrir des discussions en toute connaissance de cause qui, au moins, porteraient sur une base contradictoire solide.

Un autre objectif qui pourrait être assigné à l'OPI serait développé à des fins sociales. Il porterait sur les locaux vacants, quels que soient leurs propriétaires (particuliers, professionnels ou institutions). Là aussi, chacun peut certes faire, au nom de la liberté, ce qu'il veut de son bien (même si cela est moins vrai pour les institutions publiques qui ont pour objectifs la recherche de l'intérêt général et la bonne gestion de l'argent public) mais la transparence présenterait des vertus certaines sur l'assainissement du marché immobilier et sur les capacités à trouver des solutions en matière de logement là où on constate « béatement » qu'il y a pénurie.

Enfin, l'OPI par la voie de son Système d'Information Géographique (SIG) pourrait offrir un complément d'informations diverses sur l'environnement des biens (localisation de services et d'équipements, contexte économique, ...) qui seraient autant d'aides à la décision pour les utilisateurs potentiels. Le chapitre suivant explicite cette partie de la démarche.

Quelles données pourraient être intégrées à l'observatoire et à son système d'information géographique (SIG) ?

A notre sens il faudrait constituer une base de données par superposition et interaction des différentes « couches » provenant, dans un premier temps, des données de la DGFIP :

- le Plan Cadastral (parcelles) ;
- les données foncières (caractéristiques des biens, valeurs locatives, locaux vacants),
- les données fiscales (revenus, montants de TF et de TH, TLV),
- les données « marchandes » (enregistrement des transactions et leurs caractéristiques),
- les données « domaniales » (biens de l'Etat et des collectivités).

Cette base permettrait déjà de mettre en œuvre de nombreux services, elle pourrait être complétée des bases de données déjà évoquées des collectivités territoriales notamment dont le « fond de plan » est déjà, en général, le Plan Cadastral constitué et mis à jour par la DGFIP.

L'idée est d'utiliser cette base pour en tirer (selon l'exemple ci-dessous qui serait rendu possible par la constitution d'un SIG) des informations qui permettent d'éclairer des choix d'installation dans un endroit plutôt que dans un autre grâce au maximum de données disponibles sur cet endroit :

- prix au m² enregistré dans la zone (sur les 6 derniers mois de l'année ou d'une année entière...),
- montant et nature de la transaction sur les biens vendus dans la zone,
- éventuelles servitudes de la zone ou des biens,
- montants moyens des taxes foncières et d'habitation de l'année précédente pour un bien déterminé (exemple 100m² couple, couple avec 1 enfant, 2 enfants ou 50m² personne seule, couple avec cependant des précisions sur l'aspect aléatoire de cette information notamment concernant la taxe d'habitation),
- montants moyens des revenus des habitants de la zone, locaux vacants et terrains à bâtir de la zone qui peuvent signifier des travaux et constructions futures,
- localisation des biens de l'Etat et des services publics de la zone.

L'idéal serait de pouvoir ajouter des informations que détiennent les collectivités sur « l'avenir » de la zone (POS, PLU, intentions d'aliéner, etc...). Ces informations sont par nature détenues par l'action publique qui demeure donc la seule à pouvoir les traiter et les présenter.

Exemple concret établi à partir d'un plan cadastral

Je veux acheter une maison à Sotteville les Bonnets. En cliquant dessus j'apprends qu'elle est sur un terrain de 1500m² et qu'elle est déclarée pour une superficie totale de 300m², 10 pièces, 2 salles de bains, 2 WC,...



En cliquant sur cette parcelle, j'apprends qu'elle fait l'objet d'une intention d'aliéner en prévision d'un Boulevard Urbain de contournement

En cliquant sur cette zone, j'apprends que les revenus des habitants y sont en moyenne de 20000€/an

En cliquant sur cette maison, j'apprends qu'elle a été vendue le mois dernier et que le prix moyen des ventes du quartier (10 dans l'année qui précède), est de 2400€ le m²

En cliquant sur ces bâtiments, j'apprends qu'il s'agit de la mairie et de l'école

En cliquant sur cette maison, j'apprends qu'elle est vacante depuis au moins 5 ans

En cliquant sur ces maisons, j'apprends que la TH moyenne relevée pour une maison de 120m² et une famille avec 2 enfants est de 1200€ alors que la TF moyenne est de 1400€. Je peux également consulter les taux appliqués dans la commune et leurs variations.

Précisons que les renseignements qui pourraient être délivrés tels qu'ils sont cités ci-dessus (de manière non exhaustive) sont entièrement publics.

Il en va de même sur le revenu moyen des habitants de la zone, une donnée qui existe et qui, au demeurant, est déjà « vendue » par l'administration sous forme de fichiers qu'utilisent certaines sociétés pour faire du « zonage commercial » par exemple. Pour discutable qu'une telle exploitation de cette donnée puisse paraître, il semble logique que, si l'administration fait actuellement le choix de la vendre, elle la rende publique dans le cadre de l'O.P.I.

On se situe ici dans un domaine informatif destiné principalement au grand public, un des principaux buts assigné à un observatoire public de l'immobilier et son SIG. Il resterait par ailleurs à affiner sans doute avec des échanges extérieurs à notre administration (autres administrations, élus, collectivités locales,...), la partie que nous qualifierons d'analyse des données de l'O.P.I. et de leur restitution.

La maîtrise de cette partie par la seule DGFIP présenterait un intérêt certain mais qui demeurerait limité dans le cas où d'autres administrations ou organismes publics exercent également des compétences dans ce type d'activité.

Pour apporter une plus grande valeur ajoutée, notamment grâce aux informations complémentaires qui pourraient ainsi être fournies, c'est naturellement vers une collaboration qu'il faudrait tendre avec l'assurance que la DGFIP soit, non seulement partie prenante, mais bien détentrice et distributrice de son savoir, de ses compétences et de la gestion des données qu'elle traite. Il en va tout simplement de la fiabilité du projet.

Quels services de la DGFIP seraient concernés par une modification de leur travail ?

La plupart des informations peuvent déjà être traitées directement à partir des bases actuelles sans qu'il soit besoin de modifier le travail des services. C'est tout particulièrement le cas des données fiscales provenant des CDI, SIP ou SIE. Ceci étant des services seraient plus particulièrement « visés » par des évolutions :

- France Domaine pour ce qui touche aux questions d'évaluation et de gestion des biens de l'Etat ;
- Le Cadastre pour l'élaboration et la mise à jour du plan ;
- Les CDIF pour les données fiscales et foncières qu'il faudrait éventuellement ajouter ou sélectionner pour mettre à jour les bases de données ;
- Les Conservations des Hypothèques pour les mêmes raisons concernant la saisie initiale des données ;
- Les bureaux de l'informatique pour la recherche, la création et l'évolution du SIG et de la base de données.

On peut y ajouter :

- les services en charge du Secteur Public Local pour leurs relations avec les élus locaux ;
- les trésoreries locales pour leur proximité qui permettrait, par exemple, de dédier un écran à la consultation de la base de données pour les usagers qui n'ont pas d'ordinateurs ou qui sont de passage.

Quel calendrier et quelle méthode de travail ?

Concernant le calendrier nous ne devons pas attendre parce que le temps est compté et que l'occasion d'asseoir sur le long terme certaines de nos missions doit être saisie alors que la DGFIP s'installe. Aujourd'hui nous sommes dans une phase de construction, laquelle intervient dans un contexte économique et social délicat qui plaide pour un tel observatoire. C'est donc dès maintenant qu'il faut porter publiquement cette proposition et travailler à sa mise en oeuvre.

Concernant la méthode nous allons alimenter, enrichir et porter ce projet :

- au sein de notre organisation et des agents,
- au sein de l'administration,
- à destination des élus et des autorités publiques,
- à destination de la presse, des experts extérieurs intéressés et de l'opinion.