

Atelier Fiscalité et autres ressources

Christelle MESSAOUDENE, Cheffe de service fiscalité et dotations,
Métropole Aix-Marseille-Provence

Suivre et anticiper les DMT0 : retour d'expériences et perspectives

Teresa BERROUET, Chargée d'étude et de projet Ressources et Dotations, Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques

Julien DURAND, Responsable service Expertise et Optimisation Fiscales, Ville de Lyon

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les DMTO sont des impôts perçus par **l'Etat, les départements et les communes**.

Ils sont composés de **deux impôts principaux**, à savoir :

- **Les droits d'enregistrement** perçus lors **de l'enregistrement** d'un acte dans un service de l'enregistrement (SDE) ou un service de la publicité foncière de l'enregistrement (SPFE) ;
- **La taxe de publicité foncière** perçue lors de **la publication** d'un acte au fichier immobilier d'un service de la publicité foncière (SPF/SPFE).

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les droits d'enregistrement – Les règles de l'enregistrement :

- L'article 635 du CGI précise que doivent être enregistrés dans **le délai d'un mois** à compter de leur date :
 - **Les actes des notaires** (sauf testaments cf. art 636 du CGI) ;
 - Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles ;
 - Les actes portant mutation de jouissance à vie ou à durée illimitée de biens immeubles, **de fonds de commerce ou de clientèles.**
 - (...)
- L'article 637 du CGI prévoit que certains actes peuvent être dispensés de la formalité de l'enregistrement par décret.
- L'article 650 du CGI précise que « les notaires ne peuvent faire **enregistrer** leurs actes qu'aux services des impôts dans le ressort desquels ils résident ».

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les droits d'enregistrement – La taxation au profit des collectivités territoriales :

- Les départements et les communes perçoivent une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement lors de **la cession d'un fonds de commerce** ou de clientèle établis sur leur territoire (article 1584, 1595 et 1595 bis du CGI).
- Les cessions de fonds commerce sont soumises à l'imposition suivante :

Fraction de la valeur taxable	Taxe communale	Taxe départementale	Taxe Etat	Total
De 0€ à 23 000€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Comprise entre 23 000€ et 107 000€	0,40%	0,60%	2,00%	3,00%
Comprise entre 107 000€ et 200 000€	1,00%	1,40%	0,60%	3,00%
Supérieure à 200 000€	1,00%	1,40%	2,60%	5,00%

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les droits d'enregistrement – Exemple :

- Monsieur X vend un fonds de commerce situé sur le territoire de la Ville de Pau à madame Y pour **un montant de 150 000€**. L'acte de vente est effectué devant notaire à Paris.

Barème d'imposition	Montant imposable	Recette pour l'Etat	Recette pour le Département	Recette pour la ville de Pau	Total
De 0€ à 23 000€	23 000€	0€	0€	0€	0€
Comprise entre 23 000€ et 107 000€	$107\,000 - 23\,000\text{€} = 84\,000\text{€}$	$84\,000 \times 2,00\% = 1\,680\text{€}$	$84\,000 \times 0,60\% = 504\text{€}$	$84\,000 \times 0,40\% = 336\text{€}$	2 520€
Supérieure à 107 000€	$150\,000 - 107\,000 = 43\,000\text{€}$	$43\,000 \times 0,60\% = 258\text{€}$	$43\,000 \times 1,40\% = 602\text{€}$	$43\,000 \times 1,00\% = 430\text{€}$	1 290€
Total		$1680 + 258 = 1\,938\text{€}$	$504 + 602 = 1\,106\text{€}$	$336 + 430 = 766\text{€}$	3 810€

Conclusion : La cession de ce fonds de commerce sera soumise à des droits d'enregistrements de **3 810€**. L'acte sera enregistré dans un SDE/SPFE de Paris et l'état Médoc proviendra de Paris.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

La taxe de publicité foncière (TPF) – Les règles de la publication :

- L'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière précise que « sont **obligatoirement publiés** au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles :
- 1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :
 - a) **Mutation ou constitution de droits réels immobiliers**, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ;
 - b) **Bail pour une durée de plus de douze années**, et, même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ;
- (...) »
- Lorsqu'un acte est soumis à la double obligation de l'enregistrement et de la publicité foncière, il doit en principe faire l'objet **d'une formalité fusionnée** qui prévoit le dépôt de cet acte au seul service de la publicité foncière **dans un délai d'un mois** à compter de la date de l'acte (article 647 du CGI).

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

La taxe de publicité foncière – La taxation au profit des collectivités territoriales :

- **Les départements** perçoivent la TPF exigible sur **les mutations à titre onéreux d'immeubles** ou de droits immobiliers **situés sur leur territoire** (art. 1594 A du CGI)
- **Les communes** perçoivent directement ou par le truchement d'un fonds de péréquation, **une taxe additionnelle à la TPF** sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur leur territoire et soumis au taux de droit commun (art. 1584 et 1595 bis du CGI) .
- Les cessions d'immeubles peuvent être soumises aux impositions suivantes :

Taux applicable	Exonération ou droit fixe (125€)	Taux réduit (0,70%)	Taux de droit commun (compris entre 1,2% et 4,5%)	Taux majoré LFI de 2025
Départements	0,00%	0,70%	Taux voté par le département ou à défaut le taux de droit commun de 3,80%	5% pour les départements ayant votés le taux. (Actes conclues entre le 1 ^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028 (hors primo-accédant))
Communes	0,00%	0,00%	1,20%	1,20%

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

La taxe de publicité foncière (TPF) – Focus sur les exonérations et le taux réduit à 0,70%:

- Le CGI prévoit de nombreuses exonérations et réduction du taux d'imposition. Sont notamment soumis **au taux de 0,70%** :
 - Les mutations à titre onéreux de **terrain à bâtir** et **d'immeubles neufs** lorsqu'elles sont soumises à la TVA (art. 1594 F quinquies) à l'exception des mutations bénéficiant d'une exonération au titre du I du A de l'article 1594-0 G ;
- Sont notamment **exonérées** de DMTO :
 - Les acquisitions d'immeubles réalisées par une personne assujettie à la TVA lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement par l'acquéreur, d'effectuer dans un **délai de quatre ans** les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf (art. 1594-0 G) ;
 - Les acquisitions d'immeubles et de fonds de commerce lorsque l'acquéreur assujetti à la TVA prend un **engagement de revendre dans un délai de cinq ans** (art. 1115) ;
 - Les acquisitions des collectivités territoriales (art. 1042).

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

La taxe de publicité foncière (TPF) – Exemple de l'intrication des taxations

- L'article 1115 du CGI précise que :

« Sous réserve des dispositions de l'article 1020, les acquisitions d'immeubles, de fonds de commerce ainsi que d'actions ou parts de sociétés immobilières réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A sont exonérées des droits et taxes de mutation quand l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans. »

- L'article 1020 du CGI précise que :

« Les dispositions sujettes à publicité foncière des actes visés aux articles 1025, 1030, 1031, 1053, 1054, 1055, 1066, 1067 et 1088 ainsi que de ceux relatifs aux opérations visées aux articles 1029, 1037 et 1065 au II de l'article 1069 et aux articles 1070, 1071, 1115, 1131, 1133, 1133 ter et 1133 quater sont assujetties à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement de 0,70 % lorsqu'elles entrent dans les prévisions des 1° à 4° de l'article 677. Dans le cas contraire, et sauf exonération, ces dispositions sont soumises à une imposition fixe de 25 €. Celle-ci s'applique, dans tous les cas, aux dispositions sujettes à publicité foncière des actes relatifs aux transmissions de biens visés à l'article 1039. »

Conséquences pour la prévisibilité des recettes

La multiplicité des taux d'imposition a pour conséquence de **rendre difficile l'anticipation des recettes.**

Exemple : Un immeuble à Pau se vend pour 10 000 000€ :

Cas n°1 : l'immeuble est acquis par la Ville

Régime fiscal :
exonération

Recette pour le département : 0 €

Recette pour la Ville :
0 €

Cas n°2 : l'immeuble est neuf et soumis à la TVA

Régime fiscal : 0,70 %

Recette pour le département : 70 000 €

Recette pour la Ville : 0 €

Cas n°3 : l'immeuble est acheté par un primo-accédant

Régime fiscal : 4,50 %

Recette pour le département : 450 000 €

Recette pour la Ville :
120 000 €

Cas n°4 : l'immeuble est acheté par un particulier/société (non primo-accédant)

Régime fiscal : 5,00 %

Recette pour le département : 500 000 €

Recette pour la Ville :
120 000 €

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

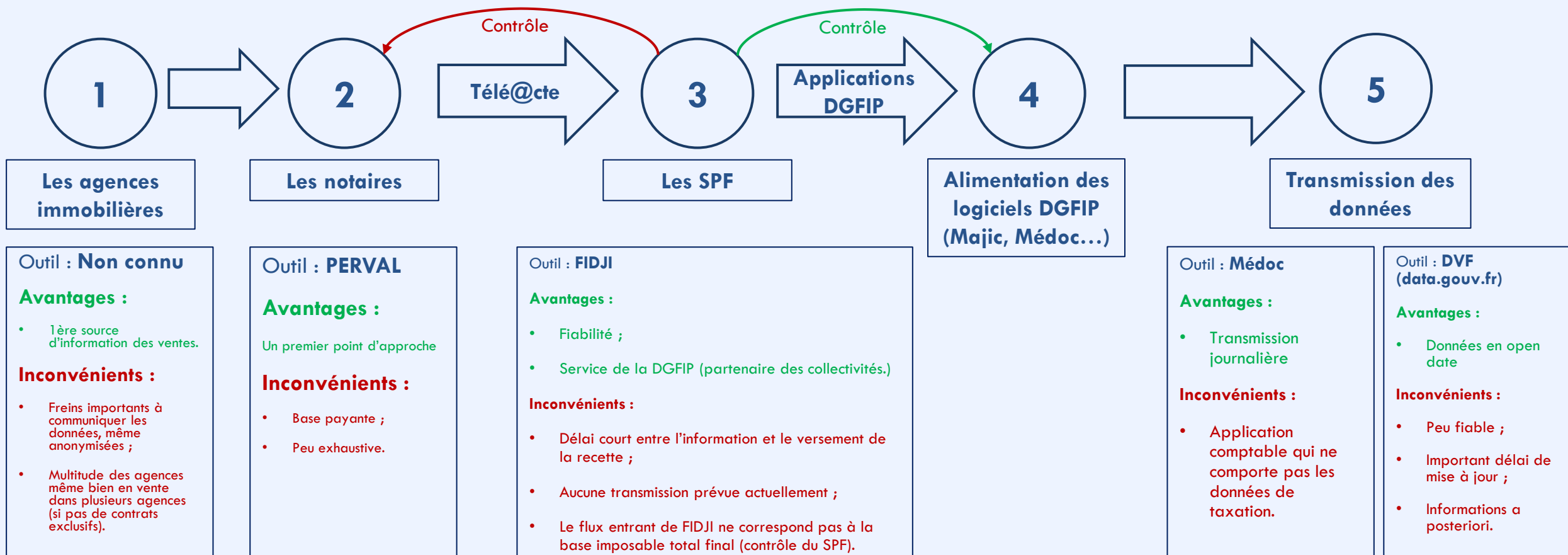
A retenir :

- L'anticipation des recettes des droits de mutation à titre onéreux perçus par les collectivités devra nécessairement prendre en compte :
 - **La ventilation** entre les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière. => Idéalement, le modèle prédictif devra effectuer une prévision de ces deux recettes de manière distincte.
 - **L'application des différents taux** dans la mesure où une cession d'un bien immobilier exonéré ne rapportera pas de recette pour la collectivité. Ainsi, le modèle devra être capable de déterminer **de manière prospective** le taux d'imposition des opérations.
 - **Le délai** d'enregistrement ou de publication des actes.

La création d'un modèle d'anticipation nécessitera obligatoirement d'obtenir des données **précises** et **fiables** sur les cessions à venir.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Le cycle de vie des cessions immobilières



Assises de la FIGESE Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Matrice état MEDOC envoi aux départements

Matrice état MEDOC envoi aux communes

[illegible][illegible]

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les données issues de l'IGEDD (Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme-a1048.html>)

Assiette des droits de mutation immobiliers												Produit des droits de mutation immobiliers													
févr 25												juil 25													
64 - Pyrénées-Atlantiques												64 - Pyrénées-Atlantiques													
Méthode de calcul et commentaires												Retour au dossier sur le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme													
Retour au dossier sur le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme																									
Mois d'enregistrement par les conservations des hypothèques	Montant mensuel (euros)			Montant mensuel cumulé sur 12 mois (euros)			Croissance annuelle du montant cumulé sur 3 mois			Croissance annuelle du montant cumulé sur 12 mois			Mois d'enregistrement par la DGFIP	Montant mensuel (euros)			Montant mensuel cumulé sur 12 mois (euros)			Croissance annuelle du montant cumulé sur 3 mois			Croissance annuelle du montant cumulé sur 12 mois		
	Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers				Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers			Mutations de biens immobiliers		
	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques		Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques	Régime de droit commun (mutations à titre onéreux)	Régime dérogatoire (mutations à titre onéreux ou gratuit)	Inscriptions d'hypothèques
janvier 2024	295 161 111	164 897 121	25 936 429	3 448 043 344	1 338 076 791	526 454 857	-24%	-9%	-47%	-21%	-1%	-27%	janvier 2024	13 282 250	1 088 321	181 555	155 161 950	8 831 307	3 685 184	-24%	-9%	-47%	-21%	-1%	-27%
février 2024	208 260 378	89 476 515	44 529 000	3 386 964 366	1 307 512 700	516 125 714	-21%	-7%	-43%	-21%	-6%	-27%	février 2024	9 371 717	590 545	311 703	152 413 396	8 629 584	3 612 880	-21%	-7%	-43%	-21%	-6%	-27%
mars 2024	194 295 200	92 521 364	24 771 206	3 240 279 464	1 296 521 336	480 407 063	-25%	-16%	-41%	-24%	-7%	-32%	mars 2024	8 743 284	610 641	173 398	145 812 576	8 557 041	3 362 849	-25%	-16%	-41%	-24%	-7%	-32%
avril 2024	239 628 400	96 752 879	20 893 143	3 242 068 042	1 298 545 683	461 896 063	-24%	-12%	-42%	-23%	-8%	-34%	avril 2024	10 783 278	638 569	146 252	145 893 062	8 570 402	3 233 272	-24%	-12%	-42%	-23%	-8%	-34%
mai 2024	224 935 844	96 340 909	20 081 429	3 189 014 933	1 283 056 061	448 423 063	-23%	-8%	-51%	-23%	-9%	-34%	mai 2024	10 122 113	635 850	140 570	143 505 672	8 468 170	3 138 961	-23%	-8%	-51%	-23%	-9%	-34%
juin 2024	239 549 267	92 744 242	29 524 143	3 089 425 711	1 266 646 364	428 907 491	-18%	-9%	-42%	-24%	-10%	-37%	juin 2024	10 779 717	612 112	206 669	139 024 157	8 359 866	3 002 352	-18%	-9%	-42%	-24%	-10%	-37%
juillet 2024	335 192 164	114 959 545	27 414 143	3 065 039 453	1 280 012 121	412 606 063	-18%	-6%	-39%	-25%	-7%	-37%	juillet 2024	15 083 647	758 733	191 899	137 926 775	8 448 080	2 888 242	-18%	-6%	-39%	-25%	-7%	-37%
août 2024	275 320 200	119 030 606	18 995 429	3 044 239 497	1 284 396 970	351 785 777	-15%	0%	-56%	-22%	-6%	-45%	août 2024	12 389 409	785 602	132 968	136 990 777	8 477 020	2 462 500	-15%	0%	-56%	-22%	-6%	-45%
septembre 2024	284 965 600	97 219 697	37 289 000	3 059 608 897	1 293 026 515	364 039 491	-3%	9%	-44%	-20%	-5%	-40%	septembre 2024	12 823 452	641 650	261 023	137 682 400	8 533 975	2 548 276	-3%	9%	-44%	-20%	-5%	-40%
octobre 2024	317 993 578	110 388 788	31 970 143	3 099 367 942	1 306 130 000	337 254 349	4%	9%	-46%	-16%	-5%	-44%	octobre 2024	14 309 711	728 566	223 791	139 471 557	8 620 458	2 360 780	4%	9%	-46%	-16%	-5%	-44%
novembre 2024	237 547 689	84 191 364	15 433 143	3 094 919 431	1 283 406 818	323 519 349	6%	0%	-25%	-14%	-4%	-45%	novembre 2024	10 689 646	555 663	108 032	139 271 374	8 470 485	2 264 635	6%	0%	-25%	-14%	-4%	-45%
décembre 2024	320 418 196	135 717 273	42 553 000	3 173 267 627	1 294 240 303	339 390 206	15%	0%	-22%	-9%	-5%	-38%	décembre 2024	14 418 819	895 734	297 871	142 797 043	8 541 986	2 375 731	15%	0%	-22%	-9%	-5%	-38%
janvier 2025	257 199 241	145 829 848	32 863 857	3 135 305 756	1 275 173 030	346 317 634	5%	-8%	11%	-9%	-5%	-34%	janvier 2025	11 573 966	962 477	230 047	141 088 759	8 416 142	2 424 223	5%	-8%	11%	-9%	-5%	-34%
février 2025	260 254 463	90 890 455	29 474 571	3 187 299 842	1 276 586 970	331 263 206	12%	-2%	8%	-6%	-2%	-36%	février 2025	11 711 451	599 877	206 322	143 428 493	8 425 474	2 318 842	12%	-2%	8%	-6%	-2%	-36%
													mars 2025	12 195 974	693 250	186 803	146 881 182	8 508 083	2 332 247	13%	-1%	-7%	1%	-1%	-31%
													avril 2025	11 738 877	624 758	253 649	147 836 781	8 494 272	2 439 644	23%	4%	2%	1%	-1%	-25%
													mai 2025	14 374 383	608 583	219 763	152 089 051	8 467 005	2 518 837	29%	2%	43%	6%	0%	-20%
													juin 2025	13 128 996	639 286	193 976	154 438 330	8 494 179	2 506 144	24%	-1%	35%	11%	2%	-17%
													juillet 2025	18 220 657	899 437	309 282	157 575 340	8 634 883	2 623 527	27%	7%	34%	14%	2%	-9%

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Retour d'expérience

Modélisation des DMTO : l'exemple de l'Agence d'Urbanisme de l'Adour et Pyrénées (AUDAP)

- Un modèle mathématique : le lissage exponentiel avec une approche :
- **Empirique** : elle se base uniquement sur l'historique de la série (niveaux, tendances, saisonnalité).
- **Mécanique** : elle applique des poids décroissants aux observations passées (les données récentes ont plus d'importance).
- **Formules** : Utilise des équations de récurrence pour mettre à jour les prévisions (ex : lissage simple, Holt, Winters).

Avantages :

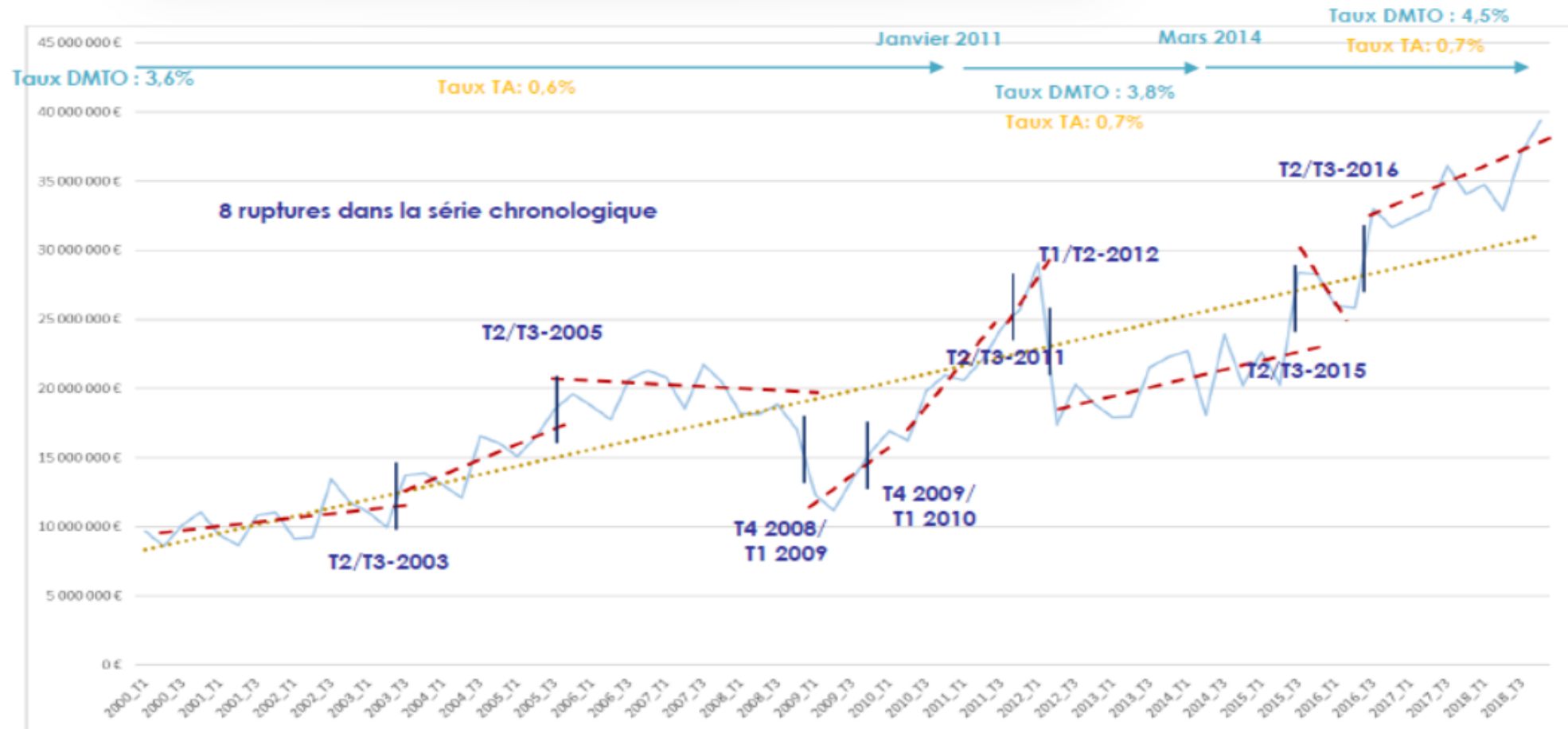
- Simplicité et rapidité de mise en œuvre,
- Efficace pour des séries avec une tendance ou une saisonnalité stable,
- Peu de données nécessaires (uniquement la série à prévoir).

Inconvénients :

- Pas d'explication des causes sous-jacentes.
- Peu adapté aux changements structurels ou aux chocs externes (même si un travail a été réalisé en 2015 pour adapter le poids des valeurs passées en cas de rupture dans la série).
- Performances limitées pour les prévisions à long terme avec des intervalles de confiance très importants.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Évolution des DMTO et ruptures de tendance



Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Retour d'expérience

Modélisation des DMTO : l'exemple de l'Agence d'Urbanisme de l'Adour et Pyrénées (AUDAP)

Un modèle statistique :

- Objectif : **Expliquer et prévoir les DMTO en fonction d'autres variables explicatives, en s'appuyant sur une théorie économique ou statistique.**

L'approche est :

- **Structurelle** : Le modèle repose sur des relations théoriques ou empiriques entre variables,
- **Explicative** : Il permet d'isoler l'impact de chaque variable sur les DMTO,
- **Flexibilité** : Peut intégrer des variables externes (ex : taux d'intérêt, politiques publiques) et des effets complexes (retards, non-linéarités).
- Ainsi , Les DMTO sont prévus par l'évolution d'autres variables, à savoir :
- l'épargne au logement totale (t-4), corrélé >0 aux DMTO
- les crédits à l'habitat (t-6), corrélés <0 aux DMTO
- le total des comptes à terme (t-4), corrélés <0 aux DMTO
- les permis de construire (t -11), corrélés <0 aux DMTO

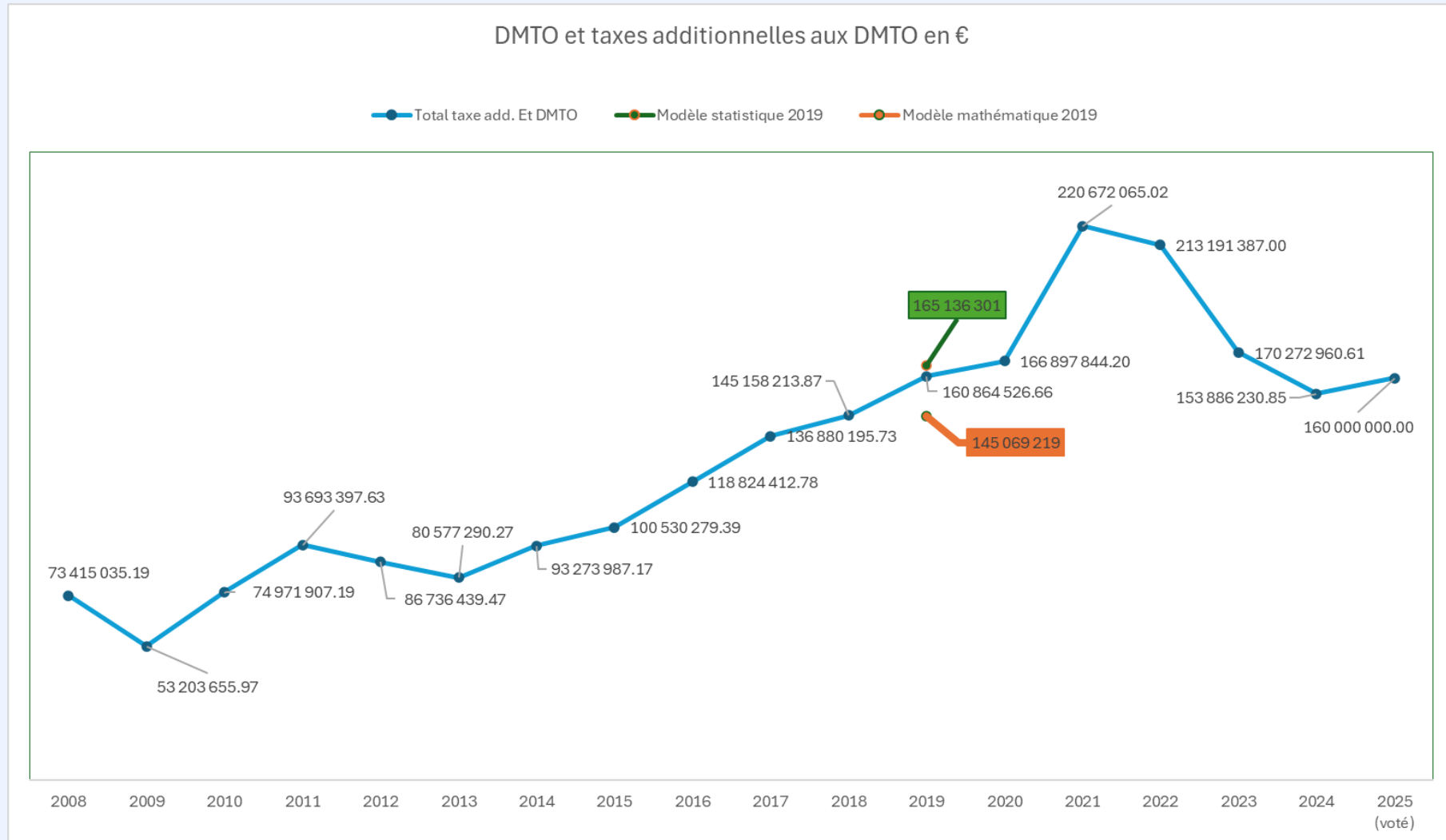
Avantages :

- **Interprétabilité forte** : on comprend pourquoi une prévision est obtenue,
- **Adapté aux scénarios** : simulations de changements de variables, ...,
- **Robuste pour les prévisions à moyen/long terme si les relations sont stables.**

Inconvénients :

- **Nécessite des données de qualité sur les variables explicatives,**
- **Complexité de spécification et de validation (une grande expertise technique est nécessaire en économétrie),**
- **Sensible aux changements de structure (ex : crise économique et notamment celle de la COVID19).**

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)



Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Tentative de coopération avec la DGFIP

- Des démarches ont été entreprises pour obtenir des données en amont avec la DGFIP.
- Proposition de convention qui n'a pas été acceptée.
- Echanges ponctuels qui sont utiles mais insuffisants pour une planification annuelle.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Retour d'expérience

Relations avec les notaires

Avantages :

- Pendant la crise COVID, contact avec le secrétaire général de la Chambre des Notaires du 64, 40 et 65 compte tenu de la baisse drastique des DMTO.
- Des échanges réguliers sont mis en place avec des comparaisons de fichiers des DMTO perçus avec les avant-projets et actes passés via le logiciel PERVAL.

- **Simplicité et rapidité de mise en œuvre.**

Inconvénients :

- **Faible couverture via PERVAL (~40 % des actes).**
- **Données peu exploitables en amont (avant-projets peu renseignés).**
- **Pas de réelle anticipation.**

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Retour d'expérience

Exploitation interne des données DVF en open data

- Une collaboration avec l'équipe valorisation de la donnée au sein de la collectivité nous permet d'exploiter les fichiers DVF.
- Analyse semestrielle (avril et octobre).

Avantages :

- Meilleure connaissance de la typologie des biens et des secteurs.

Inconvénients :

- Les données sont incomplètes et il existe un réel décalage temporel.
- Difficultés car le bien est parfois mal référencé.
- Pas d'anticipation.

DMTO – Partenariat CD33/ADNOV

Projet de partenariat pour l'optimisation de la prévision des droits de mutation à titre onéreux par le Département de la Gironde

PRÉSENTATION DU PROJET

01 Genèse du projet

Le projet de partenariat avec la société ADNOV a été initié en 2024, après que trois autres départements aient tenté sans succès d'y travailler

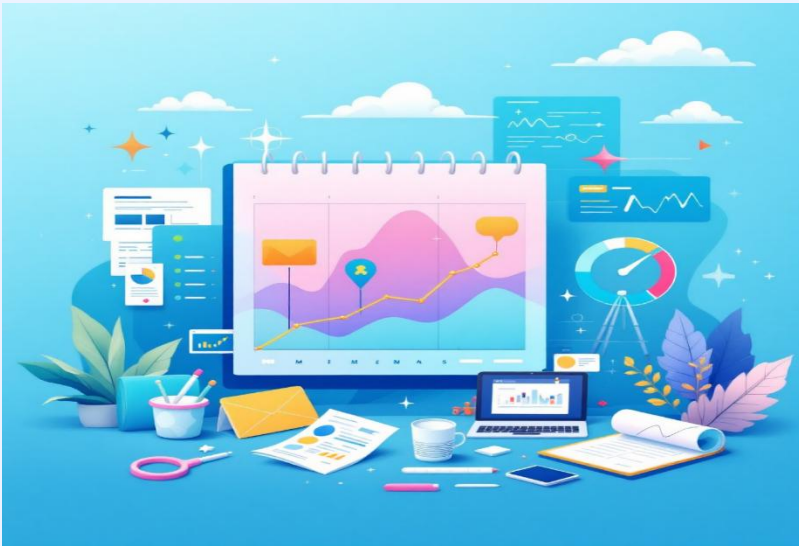
02 Choix du partenaire

ADNOV, filiale du **Groupe ADSN**, s'impose comme le leader dans l'accompagnement des **professions réglementées**, particulièrement dans le **domaine notarial**.

03 Expertise spécialisée

La société délivre une expertise analytique pointue en exploitant la base de données données exhaustive des notaires de France, valorisant ainsi la donnée immobilière.

Cette collaboration permet aux décideurs d'élaborer des stratégies territoriales pertinentes grâce à des données brutes, statistiques agrégées, portraits de territoire et analyses sur-mesure basées sur le fichier PERVAL.



Processus de collecte et d'analyse

Alimentation continue

Les notaires alimentent la base PERVAL
PERVAL avec les avant-contrats et contrats
contrats de vente, qui regroupent toutes les
toutes les transactions immobilières avec
avec leurs détails.

Délai de traitement

La base est alimentée en continu, avec les
les données concernant les actes
authentiques disponibles **6 semaines après
après leur signature**, et pour les avant-
avant-contrats **10 jours après leur signature
signature** garantissant une actualisation
actualisation régulière

Fichier enrichi PERVAL

Les données sont **structurées, vérifiées et prêtes à l'emploi**, avec un système de filtres
permettant de sélectionner les références strictement comparables.





Analyse des données collectées

68%

Transactions couvertes

Appartements anciens et
maisons anciennes uniquement

Délai d'envoi optimisé

Les avant-contrats sont transmis avec un délai moyen de **10 jours après la signature**, permettant une réactivité accrue dans le suivi des transactions.

29%

Collectif

Part des transactions en
logement collectif

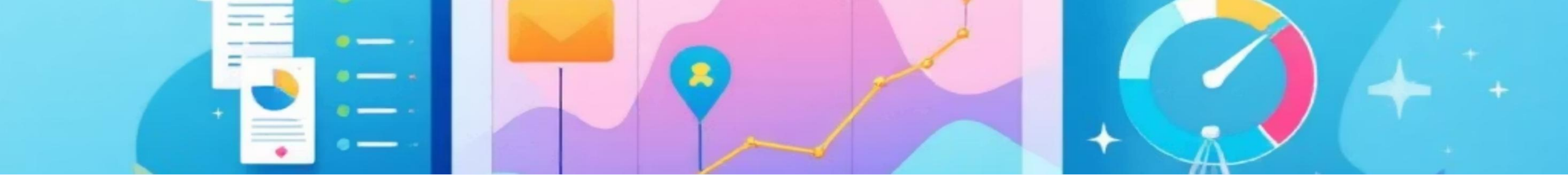
39%

Individuel

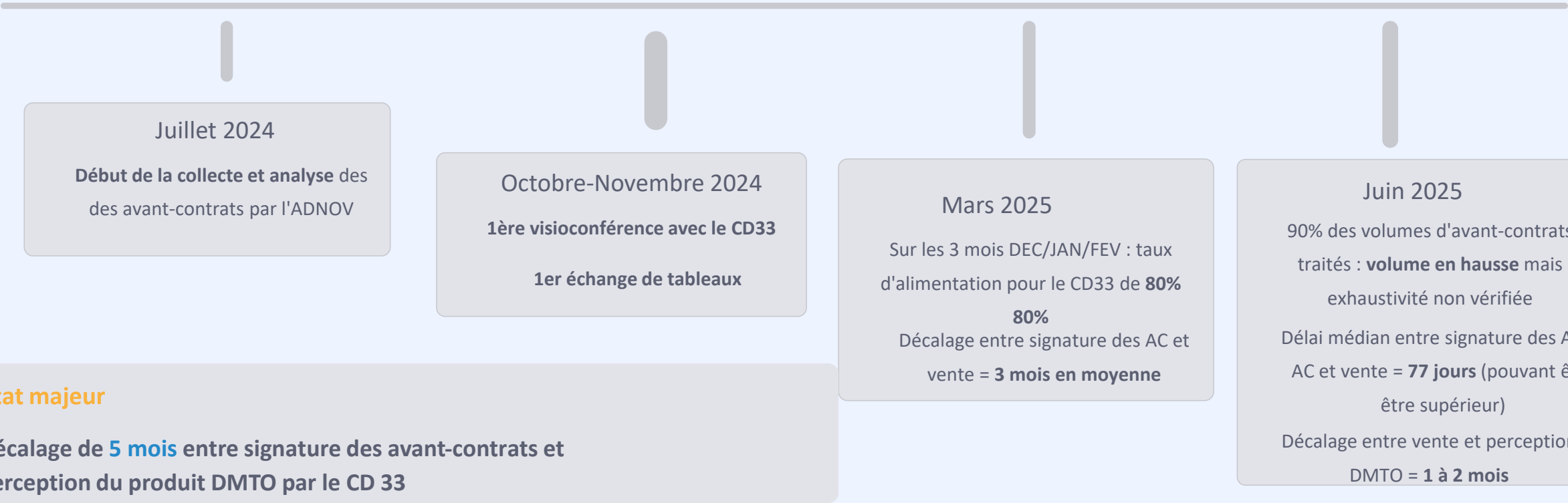
Part des transactions en
logement individuel

Limitation des données

Les primo-accédants ne sont pas systématiquement renseignés par les notaires, qui ne comptabilisent que les achats effectués par les **moins de 30 ans**.



Chronologie du projet



Bilan après un an

Malgré une **augmentation du volume des Avant-contrats enregistrés**, il reste difficile pour l'ADNOV d'estimer si le niveau de fiabilité du taux d'alimentation est satisfaisant.

Questions en suspens

- Proportion des ventes directes sans signature de compromis
- Gestion des avant-contrats en cas de plumes multiples (notaires + acquéreurs)
- Fiabilité des estimations reposant uniquement sur les AC réceptionnés

Côté CD 33 : **manque de temps et de ressources** depuis début 2025 pour exploiter et analyser les données, limitant pour l'instant la capacité à tracer une tendance claire et exploitable.



Défis techniques

Il n'y a pas systématiquement la clé de rapprochement entre avant-contrats et ventes, Ce qui complique le suivi et l'analyse des données.



TABLEAU ECHANGE AVEC L'ADNOV TOUS LES MOIS

Client : Conseil Départemental de Gironde

Statistiques immobilières PERVAL sur les avant-contrats des logements anciens en Gironde

Type de bien	Indicateur statistique	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25
Appartements anciens	Volume avant-contrats (en date de signature)	610	450	636	882	672	716	629	753	819	866	735	692	766
	Somme des prix TTC	131 786 445 €	97 352 324 €	129 947 211 €	197 269 484 €	143 046 985 €	156 568 712 €	128 810 118 €	163 086 911 €	177 133 100 €	185 764 144 €	150 607 760 €	142 886 725 €	164 694 198 €
Maisons anciennes	Volume avant-contrats (en date de signature)	1 028	718	970	1 213	1 096	1 127	905	1 127	1 142	1 405	1 159	1 193	1 101
	Somme des prix TTC	344 821 914 €	247 052 820 €	352 107 912 €	432 618 654 €	379 713 451 €	398 991 770 €	321 393 193 €	403 057 426 €	393 655 805 €	511 240 491 €	434 279 886 €	454 981 465 €	416 232 003 €
Logements anciens	Volume avant-contrats (en date de signature)	1 638	1 168	1 606	2 095	1 768	1 843	1 534	1 880	1 961	2 271	1 894	1 885	1 867
	Somme des prix TTC	476 608 359 €	344 405 144 €	482 055 123 €	629 888 138 €	522 760 436 €	555 560 482 €	450 203 311 €	566 144 337 €	570 788 905 €	697 004 635 €	584 887 646 €	597 868 190 €	580 926 201 €

ESTIMATIONS DMTO Logements anciens*	21 592 742 €	15 603 275 €	21 839 507 €	28 537 082 €	23 683 662 €	25 169 668 €	20 396 461 €	25 649 169 €	25 859 591 €	31 577 795 €	26 498 335 €		
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--	--

*DMTO - Logements anciens : base des droits estimée multipliée par le taux départemental moyen, sur la base des avant-contrats reçus ; à rapprocher des encaissements perçus 4 à 5 mois plus tard

CG 33 - DMTO (encaissement du mois)				33 514 626 €	27 142 053 €	35 947 237 €	31 121 786 €	31 249 192 €	27 647 521 €	35 211 409 €	34 973 886 €	26 208 513 €	48 299 188 €
-------------------------------------	--	--	--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Renforcement de la collaboration inter-acteurs :

- **Notaires** : inciter à une meilleure alimentation des bases (PERVAL, avant-projets).
- **DGFIP** : plaider pour une transmission plus régulière et détaillée des données.
- **Agences immobilières** : sensibiliser à l'intérêt d'une collaboration avec les collectivités.

Améliorer les outils internes

- **Croisement des données DVF avec d'autres sources** (cadastre, permis de construire).
- **Développement de modèles prédictifs hybrides** (mathématiques + intelligence artificielle).
- **Veille immobilière territoriale** : observatoires locaux du foncier et de l'habitat.

Vers une gouvernance partagée de la donnée

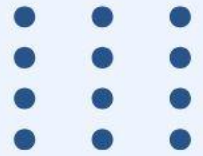
- Créer des **cellules de veille foncière** associant collectivités, notaires, urbanistes.
- Développer des **conventions de partage de données** sécurisées et anonymisées.
- Intégrer les DMTO dans une **stratégie globale de pilotage budgétaire**.

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

- Le suivi et l'anticipation des DMTO constituent un défi majeur pour les collectivités territoriales. Ressource stratégique mais instable, leur prévision nécessite une connaissance fine du marché immobilier local, une coopération renforcée avec les acteurs de la chaîne de cession, et des outils d'analyse performants.
- Les retours d'expérience montrent que, malgré les obstacles, des marges de progrès existent. La clé réside dans la **gouvernance de la donnée** : mieux partager, mieux croiser, mieux exploiter. À terme, c'est toute la stratégie financière des collectivités qui pourra gagner en robustesse et en agilité.



Merci pour votre attention !



Avez-vous des questions ?

