



Qu'est-ce que DVF ?

LA FICHE EN BREF

Mis en ligne officiellement en 2011, le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années. Il s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée, au service de la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement adaptées à la réalité des marchés fonciers et immobiliers.

Peu à peu le nombre d'institutions ayant accès à la donnée croît. DVF devient ainsi un référentiel commun dans les domaines du foncier et de l'aménagement.

Les données contenues dans DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Elles sont produites par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour constituer une base de données dont la logique est de favoriser la transparence des marchés immobiliers et fonciers.

LA DONNEE

Les données restituées concernent les mutations foncières et immobilières intervenues sur une période de 5 ans maximum.

LA SOURCE

La base DVF est une base constituée par la DGFIP. Elle est donc d'origine fiscale.

LES BENEFICIAIRES

La donnée DVF est accessible uniquement par les organismes compétents en matière de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement.

1.1 Qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'une nouvelle offre de service de la **Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)** qui permet aux ayants droit d'obtenir, à leur demande, des données relevant de leur **périmètre géographique** pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers fournis par la DGFIP recensent, sur le périmètre concerné et sur une période maximale de cinq ans, les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

1.2 Une démarche d'ouverture initiée en 2006



1.3 Pourquoi DVF ?

OBJECTIF : assurer une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers pour faciliter la mise en œuvre de politiques foncières et d'aménagement

La connaissance des marchés fonciers et immobiliers est un élément clé pour la compréhension des enjeux d'aménagement aux différentes échelles et constitue un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics. Elle se heurte néanmoins à la difficulté d'accéder à des bases de données fiables.

A NOTER

Le service DVF est construit à partir de données fiscales. Il convient de garder cela à l'esprit lorsque les données sont utilisées à des fins de politique foncière ou d'aménagement, ce qui n'est pas le contexte initial de la source.

Avant DVF, les informations étaient transmises le plus souvent sous format papier et dans certains cas sous la forme d'un tableau Excel à partir d'une extraction de l'application CÉIL (Observatoire des Evaluations Immobilières Locales) de la DGFIP. Ces réponses ponctuelles n'étaient pas satisfaisantes.

1.3.1 DVF s'inscrit dans un écosystème de la donnée

L'Etat français est engagé dans une vaste politique de mise à disposition de l'ensemble des citoyens, sur data.gouv.fr, des informations détenues par la puissance publique. En parallèle, il offre des accès plus restreints, uniquement à certaines structures, à des informations ciblées, utiles à l'exercice de leurs compétences.

C'est dans ce cadre que la base de données DVF de la DGFIP est venue compléter un ensemble d'informations disponibles (voir fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données*) pour l'observation, l'évaluation et l'élaboration de stratégies territoriales.

1.3.2 Les avantages principaux

Exhaustivité des données (voir fiche 4)

Connaissance des prix et des flux de transactions

Possibilité de cartographier les mutations, jusqu'à l'échelle parcellaire (voir fiche 10)

Opportunité de croisement avec d'autres référentiels de données (voir fiche 6)

Segmentation relativement aisée sur l'immobilier bâti (voir fiche 8)

Support de compréhension des territoires (voir fiche 13)

Existence d'un référentiel commun

Facilitation du dialogue avec la Direction Immobilière de l'Etat (antérieurement France Domaine)

Des données de la DGFIP utiles aux politiques foncières

Principales bases de données foncières et immobilières complémentaires de DVF

Les bases marchés

- PERVAL/BIEN (bases des notaires)
- DIA (Déclarations d'intentions d'aliéner)
- DIA Safer
- DIA Urbaines
- DIA Espaces Naturels Sensibles
- Bases agences (FNAIM, etc.)
- Bases promotion (Cecim, Adéquation, etc.)

Les bases production

- Insee (recensement de la population, données logements)
- Sitedel DREAL (autorisations de construction)
- ECLN (Enquête Commercialisation Logements Neufs)
- RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social)
- ADIL (suivi des dispositifs d'aide à la pierre PTZ)

Les bases usages du sol

- SPOT Thema (Analyse satellite)
- MAJIC III (Usage fiscal DGFIP)
- Teruti-Lucas (photo-interprétation et sondage)
- Corine Land Cover (photo-interprétation et sondage)
- Occupation du sol (Photo-interprétation)
- BD Carto IGN (image SPOT)
- Urban Atlas (agglomérations européennes de plus de 100 000 habitants)

1.4 A qui s'adresse DVF ?

Le **Livre des procédures fiscales** décrit les ayants droit du service DVF de la DGFIP. Ils sont présentés ci-dessous.

Les données sont mises à disposition de ces entités à condition qu'elles ne l'utilisent que pour l'exercice de leurs **compétences en matière de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers**.

Services de l'Etat

- Ministères (administrations centrales)
- Services déconcentrés

Collectivités territoriales

- Communes
- Conseils départementaux
- Conseils régionaux

Etablissements publics

- Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre
- Etablissements publics administratifs compétents en matière de politique foncière, d'urbanisme et d'aménagement
- Etablissements publics fonciers et d'aménagement

Structures porteuses de SCoT

Agences d'urbanisme

Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)

Chercheurs

Observatoires des loyers

Associations d'information sur le logement

Associations foncières urbaines

Concessionnaires des opérations d'aménagement

Professionnels de l'immobilier

Personnes dont l'activité économique consiste à développer des services contribuant à l'information des vendeurs et des acquéreurs et à la transparence du marché immobilier

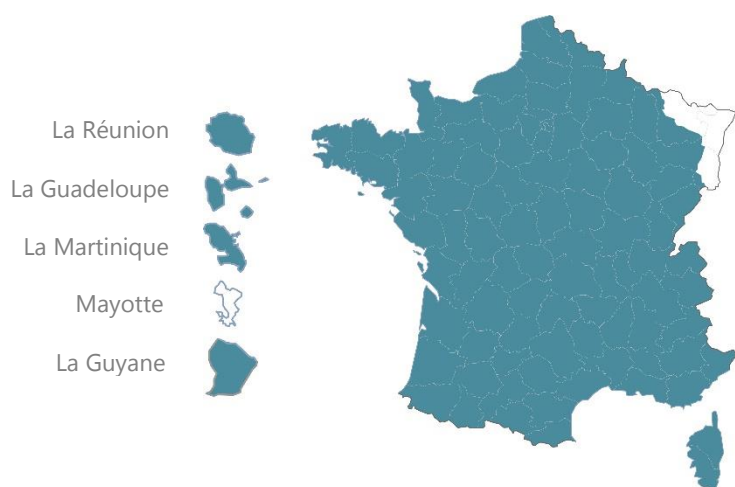
LE SAVIEZ-VOUS ?

Les propriétaires particuliers, dans le cadre de procédures fiscales ou administratives, ont accès à un autre service : PATRIM (voir fiche 5 *Qu'est-ce que PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier »*).

A NOTER

L'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales a été modifié par des lois successives (voir 1.2) qui ont précisé puis allongé la liste des ayants droit.

1.5 Le périmètre géographique concerné par DVF



La base de données DVF concerne **l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle** (qui relèvent du « livre foncier »), ainsi que les **Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM), excepté Mayotte**.

Chaque organisme demande et obtient via DVF les données qui concernent uniquement sa zone de compétence. La sélection est limitée à **50 communes ou départements** par demande. Si le périmètre géographique dépasse 50 communes et/ou départements, il est nécessaire de faire plusieurs demandes.



COMBIEN ÇA COÛTE ?



La mise à disposition des données brutes est gratuite. Elle s'inscrit dans une démarche d'ouverture et de transparence croissante de l'administration française au service d'une meilleure gestion des territoires.

Néanmoins, il faut garder à l'esprit que si l'accès aux données est sans frais, leur traitement nécessite des investissements en matière de ressources humaines et d'outils.

1.6 D'où viennent les données ?

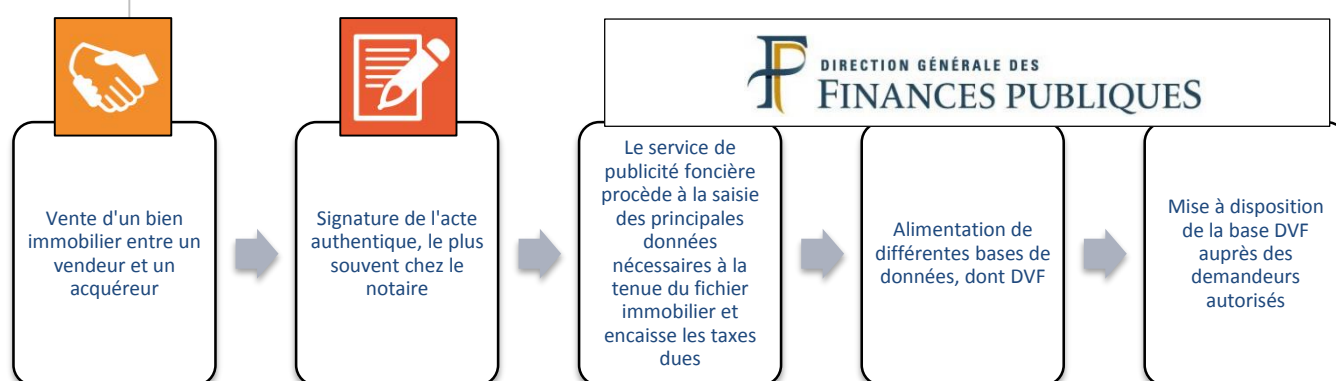
Les données diffusées par le service Demande de Valeurs Foncières sont agrégées par la DGFIP à la suite d'un processus de création et d'enregistrement. Les données restituées ont pour origine deux sources :

Deux sources de données

- les données d'enregistrement (code service, référence document, etc.) proviennent du fichier du service de la publicité foncière
- le descriptif du bien (à l'exception de la surface Carrez) est issu des informations cadastrales, mises à jour avec les déclarations des propriétaires (lors de la construction ou de la modification des biens)

Voir la fiche 4 *Qualité et exhaustivité des données DVF*

Le chemin de la donnée : de la vente d'un bien à DVF en 5 étapes



L'acte notarié est l'élément fondateur des données DVF

- Un bien immobilier est soit un appartement, soit une maison, soit un terrain, etc.
- L'acquéreur / vendeur peut être un particulier, un professionnel, une collectivité, etc.
- L'acte est basé sur la déclaration du vendeur et de l'acquéreur (notamment sur la nature du bien).
- Le notaire dispose d'un mois pour déposer l'acte de vente au service de publicité foncière pour publication au fichier immobilier.
- Le descriptif des biens de l'acte notarié n'est pas repris dans le fichier résultat à l'exception de la surface Carrez lorsque celle-ci est mentionnée.



LE SAVIEZ-VOUS ?

DVF concerne les mutations à titre onéreux (y compris des mutations avec un prix de zéro euro, des mutations à l'euro symbolique ou des mutations à un prix insignifiant). Elles incluent les ventes de nues-propriétés/usufruits, les ventes en viager, les biens complexes, etc.

En revanche, les donations, les transmissions par succession et les transferts de sociétés sont exclus de la base.

1.7 Quelles données sont contenues dans DVF ?

LIMITES

La limite à 5 années d'antériorité est une contrainte, notamment pour l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales, usages de DVF qui nécessitent un recul important.

1.7.1 Les données restituées au demandeur

- des ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière, avec descriptif cadastral des biens issu de MAJIC
- qui ont eu lieu sur la zone de compétence du demandeur
- sur une période couvrant au maximum les 5 dernières années

Antériorité de 5 années maximum

1.7.2 Une vingtaine de données sont accessibles

- Date de l'acte
- Référence de l'acte : il s'agit du numéro de publication au service de la publicité foncière



LE SAVIEZ-VOUS ?

Dans le cadre de procédures judiciaires, DVF n'est pas opposable au juge. Il faut alors revenir à l'acte. L'information sur la référence de l'acte, contenue dans DVF, est alors précieuse.

- Article CGI – régime fiscal : cette référence fiscale, qui est renseignée lors de l'encaissement des taxes dues au service de publicité foncière, peut fournir des informations sur la qualité des acteurs (type de vendeur ou d'acquéreur) et la vocation future des biens, mais ce n'est cependant pas sa vocation première
- Nature de la cession : adjudication, échange, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente de terrain à bâtir
- Valeur foncière
- Numéro de voie, type de voirie et code postal
- Commune, département, code commune
- Section cadastrale, numéro de parcelle, n° volume
- Lots/surface Carrez
- Type du local : appartement, dépendance, local d'activité, maison
- Surface du bâti, nombre de pièces
- Nature et surface du terrain

DVF fournit plus de 20 types de données pour chaque mutation

Un descriptif détaillé est présenté en fiche 4 *Qualité et exhaustivité des données DVF*.