



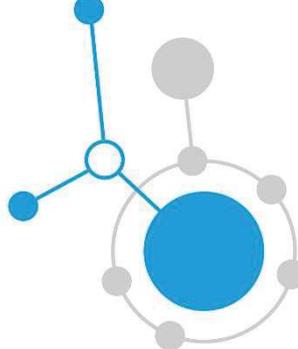
Demande de Valeurs Foncières



Guide d'accompagnement

www.groupe-dvf.fr

Edito



Accompagner les utilisateurs, la vocation du Groupe national DVF

Nos collectivités sont quotidiennement confrontées à la nécessité d'observer et de comprendre les mécanismes du foncier et de l'immobilier, pour construire ou mettre en œuvre leurs politiques publiques. Cette « matière première » de l'aménagement du territoire intéresse autant les gestionnaires de l'espace que les opérateurs, les planificateurs que les négociateurs. Pourtant, chacun de nous a, un jour ou l'autre, regretté de ne pas pouvoir s'appuyer sur une source de données fiable, partagée, couvrant tant l'urbain que le rural, le bâti que le non bâti.

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) apporte, depuis 2011, une réponse très pertinente à cette problématique. Accessible à de nombreux ayants droit (collectivités territoriales, établissements publics, Safer, Agences d'urbanisme, SCoT, etc.), une base de données d'origine fiscale rassemble toutes les mutations à titre onéreux, immobilières et foncières, sur l'ensemble du territoire métropolitain et dans les départements et régions d'outre-mer.

En application de l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales, la DGFIP a ainsi mis en ligne en juillet 2011 un nouveau service dénommé « **Demande de Valeurs Foncières** » ou « **DVF** », permettant à de nombreux ayants droit d'accéder à une information régulière sur les mutations immobilières et foncières.

Rapidement, les utilisateurs de ce service se sont retrouvés pour échanger sur leurs expériences, tout d'abord en sessions de travail animées par l'Association des Etudes Foncières, puis au sein d'un groupe formalisé devenu aujourd'hui le **Groupe national DVF**.

Dans le cadre d'un dialogue entre l'administration des finances publiques et des représentants de ce groupe, un long travail d'explicitation et de compréhension des données communiquées a été mené. Il permet aujourd'hui d'envisager de nouveaux champs d'analyse et de compréhension des mécanismes de fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers à toutes les échelles territoriales.

Confronté à la complexité d'utilisation de fichiers issus de données dont, rappelons-le, l'objet initial est la gestion par l'administration de la fiscalité, le Groupe national DVF a d'abord investi sur la qualification de la donnée DVF dans la perspective nouvelle d'une observation des marchés. Puis s'est rapidement posée la question du **partage de cette expertise** avec un nombre croissant de bénéficiaires découvrant ce nouveau service.

L'idée d'un **guide d'accompagnement** permettant au plus grand nombre d'accéder à DVF, déjà exprimée en 2012, s'est donc consolidée et a débouché sur le portage, au sein du Groupe national, de la production de ce document par un « groupe de maîtrise d'ouvrage » associant, sous la houlette de l'EPF Normandie, les EPF d'Etat et la FNSafer.

Cette démarche collaborative a bénéficié du soutien du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, a été menée en parfaite entente avec les services concernés de la DGFIP et a fait l'objet d'un grand intérêt de la part de la mission Etalab.

Le Groupe national DVF salue ces soutiens qui lui ont permis de mener à bien ce projet ambitieux et d'afficher aujourd'hui son identité et sa visibilité au regard de tous les acteurs des territoires, tant publics que privés, qui pourront bénéficier des investissements initiaux ainsi réalisés.

Cette année 2017 est marquée par une nouvelle étape pour le Groupe national DVF. **Le site internet dédié au groupe**, permettra en plus de la diffusion du guide, de fédérer et de poursuivre le partage des travaux d'observation et d'évaluation du fonctionnement des marchés, en liaison avec les acteurs des territoires. Il sera également avec les intentions portées par le législateur dans la loi République Numérique, amené à développer des passerelles avec le secteur privé, notamment dans la valorisation des données tournant autour de DVF. Cette intention du législateur est primordiale et ne doit pas être détournée.

Nous élargirons donc, cette démarche à d'autres partenaires, en préservant ce qui caractérise les valeurs du Groupe : **ouverture, réflexion, écoute, transversalité, innovation, vision intégrée des territoires...** d'autant qu'une partie des missions de l'évaluation foncière et immobilière repose désormais, sur l'implication des Collectivités, qui ne pourront parfois pas le faire, sans l'apport indispensable de l'ingénierie privée génératrice d'un important développement économique.

C'est notamment avec la segmentation des marchés, et en lien direct avec l'obligation nouvelle qui incombe aux collectivités ; que nous proposons de poursuivre les travaux du Groupe national DVF dans une formule élargie, car c'est bien **l'ouverture** qui constitue la clé de la suite de cette histoire. LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes) qui nous apporte concrètement son soutien en est l'illustration, notamment avec le « Cluster des entreprises de la donnée » qui s'est constitué, et viendra ainsi compléter les travaux portés par le GnDVF en lien avec le CEREMA...

*Jean-Louis Fournier,
Bordeaux Métropole,
Coordonnateur du Groupe national DVF*



Sommaire

Présentation du Groupe national DVF

Les contributeurs du guide d'accompagnement

DVF L'essentiel

Fiche 0

Qu'est-ce que DVF ?

Fiche 1

Comment accéder aux données DVF ?

Fiche 2

Cadre juridique

Fiche 3

Qualité et exhaustivité des données DVF

Fiche 4

Qu'est-ce que PATRIM Estimation de la valeur d'un bien ?

Fiche 5

DVF dans l'écosystème des données

Fiche 6

Précautions techniques

Fiche 7

Typologie des biens

Fiche 8

Structurer les données

Fiche 9

La spatialisation des données DVF

Fiche 10

Que faire avec DVF ? Panorama des usages

Fiche 11

DVF pour l'observation

Fiche 12

DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

Fiche 13

DVF pour l'évaluation immobilière

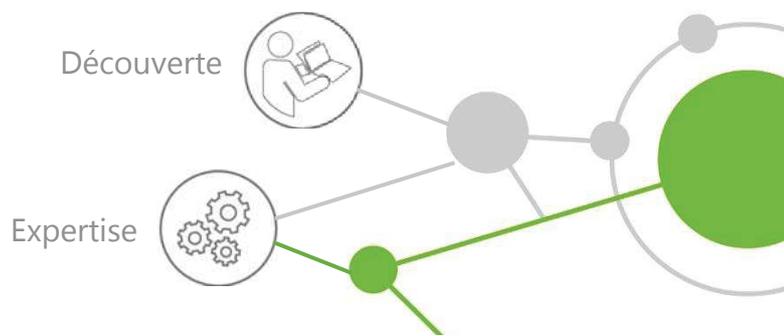
Fiche 14

Glossaire

Accéder

Préparer

Analyser



Présentation du Groupe national DVF

Le Groupe national DVF est né début 2014, de la volonté et de l'enthousiasme d'un noyau de personnes. Après la disparition, fin 2013, de l'association des études foncières (ADEF), elles ont voulu poursuivre le travail engagé en mars 2009 avec le Ministère des Finances.

Dès mars 2008, lors d'une séance dans les locaux du Sénat, le souhait de disposer de données et de valeurs foncières pour mieux comprendre le fonctionnement des territoires, avait été exprimé par certaines collectivités (notamment la Communauté Urbaine de Bordeaux). Un travail partenarial avec le Ministère des Finances, s'est concrétisé en août 2011 avec l'ouverture du service « Demandes de valeurs foncières » accessible par le Portail des Finances Publiques.

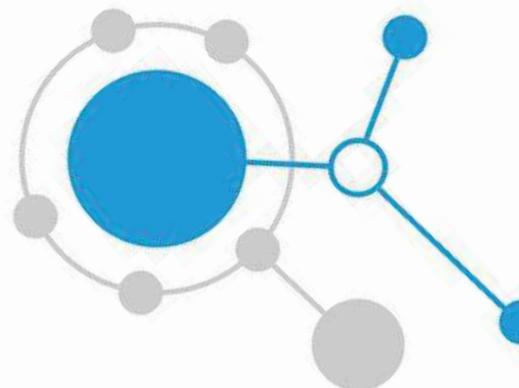
Deux années ont été nécessaires pour comprendre ces données, grâce au travail assidu de quelques techniciens de la donnée, dans un « groupe technique » composé notamment de membres issus d'établissements publics fonciers d'Etat, dont l'EPF Nord - Pas de Calais, sous la houlette de son directeur général Marc Kaszynski.

Un groupe national reconnu et diversifié

Le Groupe national DVF regroupe aujourd'hui l'ensemble des représentants des « ayants droit au service DVF », voulus par la loi ALUR (24 mars 2014), y compris les services de l'Etat, et depuis la loi République Numérique (07 octobre 2016) notamment par les acteurs du secteur privé (professionnels de l'immobilier, professionnels traitants des données), les Universitaires, les ADIL...

Ce Groupe national DVF n'a cessé de croître depuis janvier 2014 et d'accueillir de nouveaux utilisateurs. Le groupe comptait une trentaine de membres en 2010, contre près de 150 aujourd'hui (octobre 2017), répartis au sein de 76 structures à travers le territoire national métropolitain et d'outre-mer.

Type d'organisme	Nombre de structures représentées au GnDVF (octobre 2017)
Etat	3
Cerema	1
Etablissement public foncier d'Etat ou local	14
Safer	2
Agence d'urbanisme	16
Etablissement public d'aménagement	1
Observatoire régional	3
Conseil régional	2
Conseil départemental	2
Syndicat SCoT	3
Communautés de Communes ou d'agglomération, Communautés urbaines, Métropoles	9
Commune	3
Fédérations nationales	10
Bureau d'études	7
Total général	76



Un groupe national actif

Le groupe national depuis son origine s'est réuni une vingtaine de fois. L'intense travail de ces derniers mois a permis, avec le pilotage de l'EPF de Normandie et grâce à l'investissement de Cyril Queffeuilou, d'écrire la page suivante de son histoire. Cela a été rendu possible par le soutien des institutions qui sont venues transformer ce qui apparaissait comme « illusoire » pour certains, ou « imaginaire et fragile », en une réalité qui se concrétise avec le « GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT DVF ».

Le groupe national entretient par ailleurs des relations directes et suivies avec la DGFiP, en vue de l'amélioration du service DVF.

L'instance nationale ne suffit plus. Les bases pour fonder le développement futur du groupe se mettent en place. Il s'agit d'assurer une plus grande diffusion de DVF tout en accélérant son déploiement, notamment auprès des collectivités territoriales.

Pour conforter son assise, et accompagner sa structuration notamment avec l'ouverture à d'autres acteurs, le Groupe national a mis en place en juillet 2016 un Bureau qui se réunit 4 à 6 fois par an. Il a notamment décidé de mettre en place des groupes de travail thématiques, sur la segmentation des marchés, et dernièrement en septembre 2017, sur l'évaluation foncière et immobilière. Il a pris également la décision de créer un site internet qui accueillera le guide mais également des rubriques sur l'actualité, sur les groupes de travail, y compris les groupes DVF en Région.

Une organisation en réseau

L'objectif est maintenant d'animer dans chaque région, un groupe DVF qui soit le support des travaux locaux. Des référents en région sont prêts à relayer le groupe national et ont pu rassembler les utilisateurs de DVF. C'est déjà une réalité en Bretagne, en Nouvelle-Aquitaine, ou encore en Hauts-de-France.

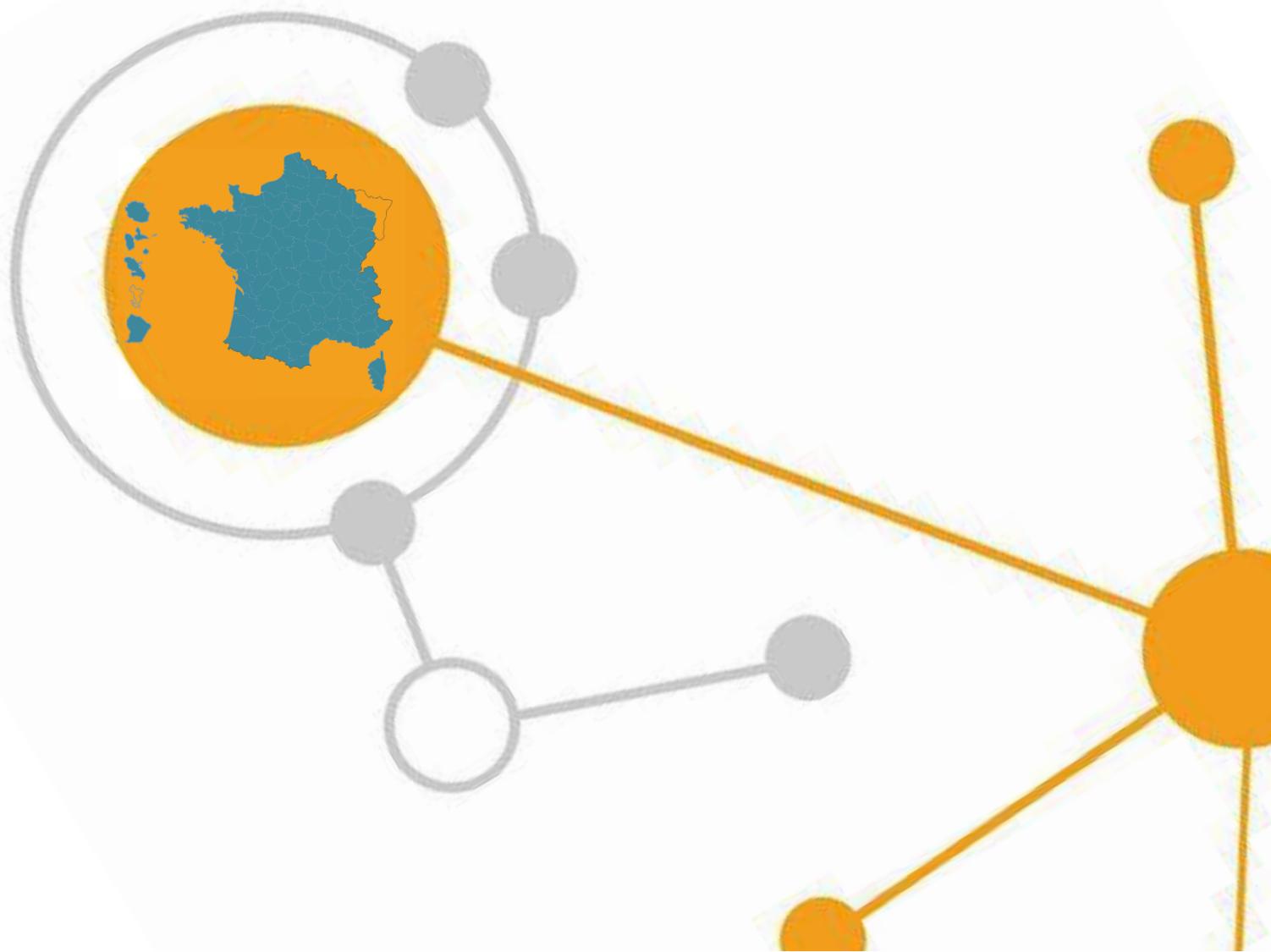
Le rôle des référents peut se définir de la façon suivante :

- Repérer et identifier les usagers de DVF
- Faire circuler l'information et organiser des rencontres en Région (présenter des expérimentations et des résultats d'analyses)
- Rendre compte au Groupe national

Si vous souhaitez vous impliquer dans cette démarche dans les régions n'ayant pas constitué de « Groupe régional DVF », Les animateurs relais des groupes en région peuvent se rapprocher de Julien Deniel (j.deniel@epfbretagne.fr) ou de Morgane Coïc Couffeuilou (morgane.couffeuilou@nouvelle-aquitaine.fr)

Les référents Animateurs du groupe DVF dans les Régions actuelles (au 15/11/2017)

Région	Structure(s)	Contact(s)	Adresse mail
Île-de-France	EPF Île-de-France	Julien Place	jplace@epfif.fr
Hauts-de-France	EPF Nord-Pas-de-Calais	Pauline Lunard	p.lunard@epf-npdc.fr
Grand-Est	EPF Lorraine	Arnaud Buisson-Delandre	Arnaud.buisson-Delandre@epfl.fr
Pays-de-la-Loire	Nantes Métropole	Jannick Guy	jannick.guy@nantesmetropole.fr
Bretagne	EPF Bretagne	Julien Déniel	julien.deniel@epfbretagne.fr
Nouvelle-Aquitaine	Région Nouvelle-Aquitaine Gip ATGeRi	Morgane Coïc Couffeu Marion Laquerre	morgane.couffeu@nouvelle-aquitaine.fr marion.laquerre@gipatgeri.fr



Les contributeurs du guide d'accompagnement

La rédaction et la réalisation du guide d'accompagnement et de son site Internet ont impliqué de nombreuses structures, tant pour le financement que pour la rédaction et la relecture.

Les co-financeurs du guide

La rédaction initiale du guide d'accompagnement a été financée par l'ensemble des établissements publics d'Etat ainsi que par la fédération nationale des Safer.



Le financement de l'hébergement de la version internet du guide est pris en charge par le Laboratoire d'Initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI).

Gouvernance de la production du guide

La maîtrise d'ouvrage a été assurée par l'[Etablissement Public Foncier de Normandie](#).

Un comité de pilotage a été mis en place, composé des co-financeurs et de [Bordeaux Métropole](#).

Le Groupe national DVF (GnDVF) a participé à la définition des travaux à réaliser par les prestataires, [Quatrevingtdouze](#) et [Plume](#)

Sous couvert de l'ouverture du site internet du GnDVF, le guide d'accompagnement a fait l'objet d'une première mise à jour en novembre 2017. Le transfert du guide a ainsi été intégré dans le site : [www : groupe-dvf.fr](http://www.groupe-dvf.fr); et est hébergé par LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes) à compter du mois de décembre 2017.

Consolidation du guide

Rappel : La relecture du guide a été effectuée par le GnDVF. Un travail de confrontation avec des usagers potentiels mais non spécialistes a également été effectué. Ce travail a bénéficié de l'appui de nombreuses structures : agences d'urbanisme, régions, départements, communautés urbaines ou d'agglomération, syndicats SCoT, bureaux d'études, etc.

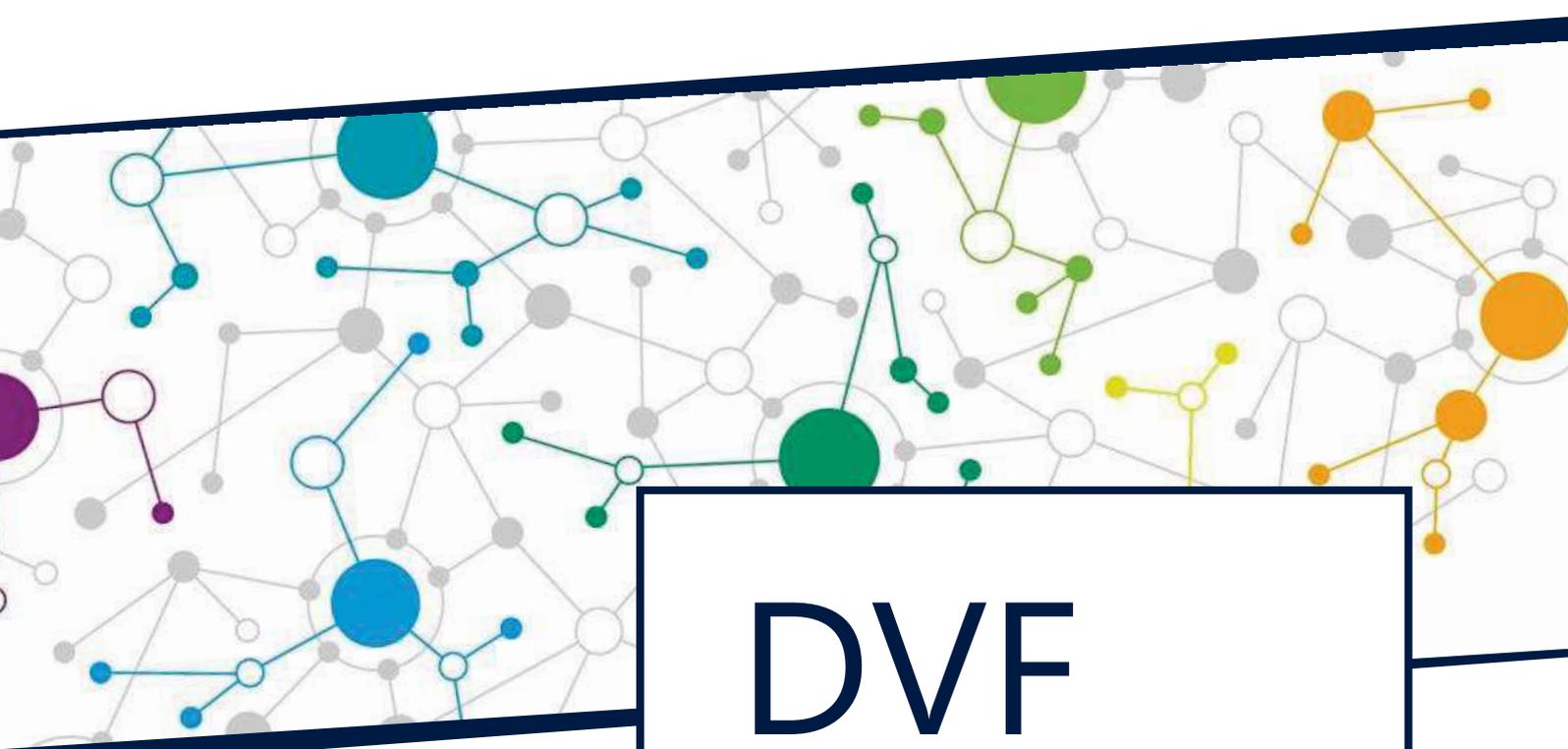
Enfin, la DGFIP a relu certaines fiches et a pu ainsi apporter sa contribution au guide.

Alimentation du contenu du guide

Le GnDVF a apporté la bibliographie, et l'essentiel des informations présentes dans le guide. De nombreux exemples figurent dans le document. Les personnes référentes peuvent être contactées pour en savoir plus.

Liste des contributeurs (production initiale 2014/2015, puis mise à jour 2017)

Structure	Nom
Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales des Landes	Thibault Maubourguet
Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées	Déborah Sauvignet
Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise	Gabriel Fablet
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours	Aurélie Ravier
Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise	Julien San José
Agence d'urbanisme de l'agglomération rennaise	Catherine Caille
Agence d'urbanisme de Saint-Omer	Justine Laporte
Agence d'urbanisme du Pays de Brest	Sylvain Rouault
Bordeaux Métropole	Jean-Louis Fournier
Bureau d'études Qu'elleville?	Emmanuelle Carlier
Bureau d'études Adequation	Laurent Escobar
CEREMA	Magalie Journet
CEREMA	Antoine Hermant
Communauté d'Agglomération de Vannes	Julia Arradon
Communauté d'Agglomération Grand Avignon	Aline Clozel
Communauté d'Agglomération Lannion Trégor	Etienne Roisné
Conseil Départemental de la Dordogne	Stéphanie Boutry
Conseil Départemental de l'Ain	Christophe Trégouët
Conseil Départemental de l'Hérault	Claire Chastagnol
Etablissement Public Foncier de Bretagne	Julien Déniel
Etablissement Public Foncier de Normandie	Cyril Queffeuilou
Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Amaria Abdallah
Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais	Philippe Héroguer
Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais	Pauline Lunard
Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France	Julien Place
Etablissement Public Foncier Local du Pays Basque	Arnaud Portier
Fédération nationale des Safer	Gabrielle Barraqué
Métropole Européenne de Lille	Charlotte Judas
Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France	Marie-Antoinette Basciani-Funestre
Région Nouvelle-Aquitaine	Morgane Coïc-Couffeu
Safer Auvergne-Rhône-Alpes	Yann Léger



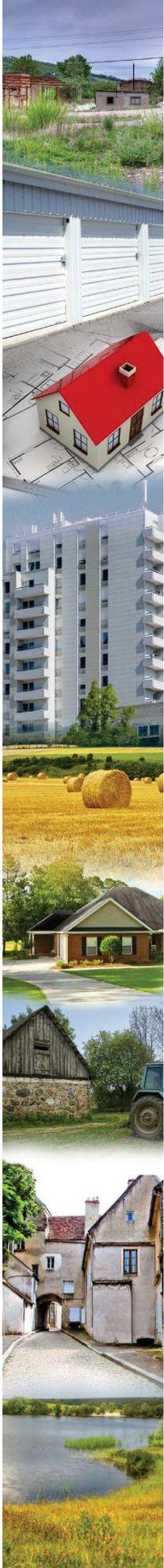
DVF

L'essentiel

Ce document introduit le **Guide d'accompagnement** sur le service Demande de Valeurs Foncières (DVF). Il indique ce que celui-ci peut apporter aux élus, décideurs, équipes techniques et prestataires des organismes ayants droit pour leur compétence en matière de politique foncière 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.

Le service DVF vise donc à **faciliter la mise en œuvre et l'évaluation de politiques foncières et d'aménagement** grâce à la mise à disposition des données nécessaires.



1. Les sources d'informations sur l'immobilier et le foncier

1.1 Les différents marchés immobiliers et fonciers

Le marché immobilier privé se caractérise principalement par des **transactions entre particuliers** (maison ou appartement). Il concerne aujourd'hui une part considérable de l'épargne des Français. La Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), les notaires, certains acteurs privés, etc. mettent des indicateurs, notamment sur le niveau de prix, à leur disposition. L'objectif est de faciliter les ventes, les échanges avec les administrations, ou les procédures judiciaires.

Le marché privé est également concerné par **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, commerces, activités, résidences, entrepôts, etc.) qui dispose également d'indicateurs (prix de vente, surface commerciale, rentabilité, etc.) pour majeure partie issus d'acteurs privés.

Il existe une **multiplicité de marchés immobiliers et fonciers** dont la **complexité** et la **diversité** sont accentuées par l'étendue des transactions qu'ils concernent.

1.2 Les données sur le patrimoine immobilier

L'Etat, par ses services fiscaux, dispose de nombreuses sources de données sur le **patrimoine immobilier en France**. Cela se traduit notamment à travers de la Direction de l'immobilier de l'Etat, service de la DGFiP qui représente l'Etat-proprétaire tant dans les relations internes à l'Etat (relations entre

administrations ou avec les opérateurs de l'Etat) que dans les relations externes avec les occupants du Domaine de l'Etat, les candidats à l'acquisition de biens de l'Etat, les prestataires de toute nature (*Source : Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie*).

1.3 L'apport de DVF pour les collectivités

Les collectivités territoriales sont concernées par les flux immobiliers touchant à **l'évolution et à la transformation de l'espace urbain**, mais aussi aux **mutations agricoles, naturelles et forestières**. Les collectivités disposent déjà d'outils de connaissance de leur territoire mais un déficit d'informations est constaté pour les politiques publiques et l'observation des dynamiques territoriales.

DVF propose d'améliorer cette connaissance pour favoriser la mise en place de stratégies d'aménagement et de politiques foncières de qualité, construites sur une connaissance objective de la réalité des acteurs, des marchés

et des usages du foncier (logement, agriculture, loisirs, activités économiques, etc.). L'enjeu, pour les collectivités, d'une connaissance optimale de leur patrimoine immobilier est également central. Pour mieux gérer et valoriser ses actifs, la collectivité doit mieux les connaître. DVF est en cela un outil important notamment pour l'évaluation des biens depuis la décision de la Direction de l'immobilier de l'Etat, de ne plus évaluer les biens d'une valeur vénale inférieure à 180 000 Euros, à compter de janvier 2017.



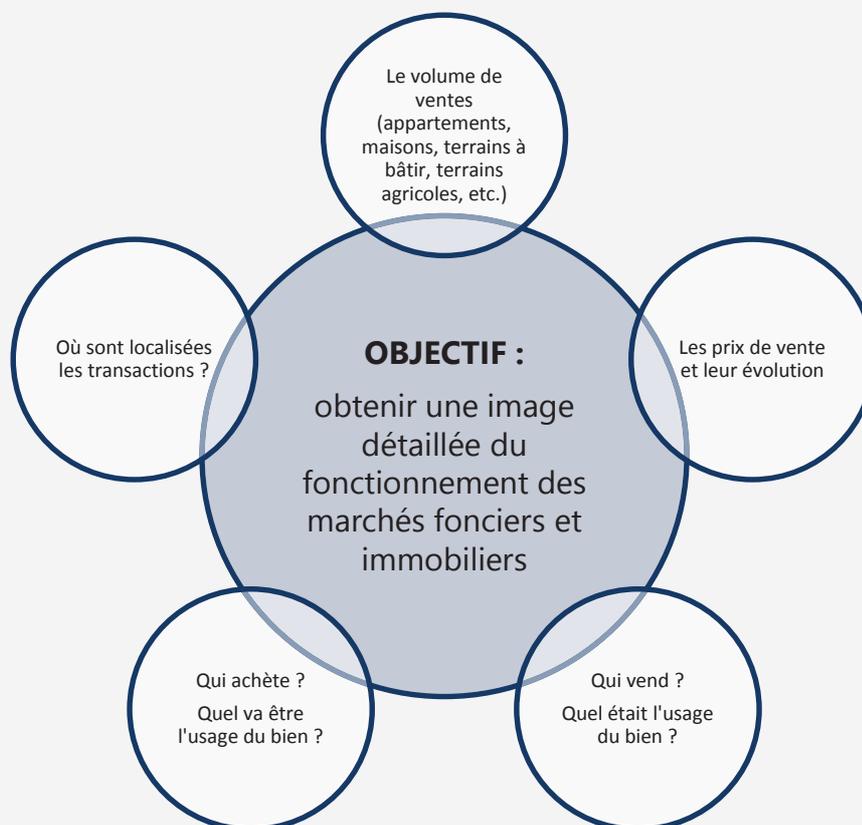
2. Une définition du service DVF

Il s'agit d'une offre de service de la **Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)** qui permet aux ayants droit d'obtenir **gratuitement** des **données présentant l'ensemble des transactions à titre onéreux** relevant de leur **périmètre géographique** pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.



Quelques exemples d'indicateurs apportés par le service DVF

Les exemples d'indicateurs présentés ci-dessous peuvent être obtenus à partir du service DVF **seul ou en complémentarité avec d'autres sources d'informations**.



3. Les retours d'expérience : ce que DVF permet de faire

Il s'agit de présenter des usages récents de DVF seule ou croisée avec d'autres sources d'informations.

OBSERVATION

des marchés
immobiliers et
fonciers

- « Nous souhaitons connaître **le prix du foncier et la demande foncière** sur les 4 principaux marchés (maison, appartement, terrain à bâtir et terre agricole) » EPF Bretagne
- « Nous souhaitons faire le **parallèle entre démographie et valeurs foncières** » Conseil départemental de l'Ain
- « Je souhaitais connaître les **dynamiques d'occupation du sol** » Agence d'Urbanisme de Brest Bretagne
- « **Quelle influence le littoral aquitain** a-t-il sur les prix de vente des biens ? » Région Nouvelle Aquitaine

EVALUATION

immobilière
et recherche
de termes de
comparaison

- « Dans le cadre d'un contentieux, nous souhaitons établir une **liste de références des ventes d'étangs** » Safer Rhône-Alpes
- « En urgence, le juge de l'expropriation souhaitait **des valeurs de référence récentes pour un lot de garages** » EPF Normandie
- « Dans le cadre de la rénovation énergétique de copropriétés, nous souhaitons **identifier les copropriétés les plus fragilisées** » AURG
- « Cette **opération immobilière est-elle viable** pour la collectivité ? » EPF Bretagne
- « Dans le cadre d'une **rénovation urbaine**, la commune et le juge ne sont pas d'accord. Comment faciliter cette négociation ? » EPF Normandie
- « Je souhaitais améliorer notre dialogue avec **la Direction de l'immobilier de l'Etat** » Bordeaux Métropole

ELABORATION

de stratégies
territoriales

- « La collectivité hésitait entre une **démolition/reconstruction en centre-bourg** ou la **construction d'un lotissement** » EPF Normandie
- « Quel est l'impact foncier dans les 800 mètres autour des **nouvelles gares du Grand Paris** ? » DRIEA Ile-de-France
- « Je souhaite mettre en place des indicateurs pour **l'élaboration et le suivi d'un SCoT ou d'un PLH** » Syndicat mixte du Pays d'Auray
- « Comment pourraient évoluer **les droits de mutation** dans les prochaines années et ainsi anticiper les recettes du Département ? » Conseil départemental du Finistère
- « Nous souhaitons **valoriser le patrimoine de l'agglomération** et élaborer un **système de projets territoriaux** » Bordeaux Métropole
- « La compréhension des mécanismes fonciers permet une meilleure régulation des marchés fonciers et une **gestion économe** de la ressource foncière » EPF Nord Pas de Calais



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 ŒIL (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

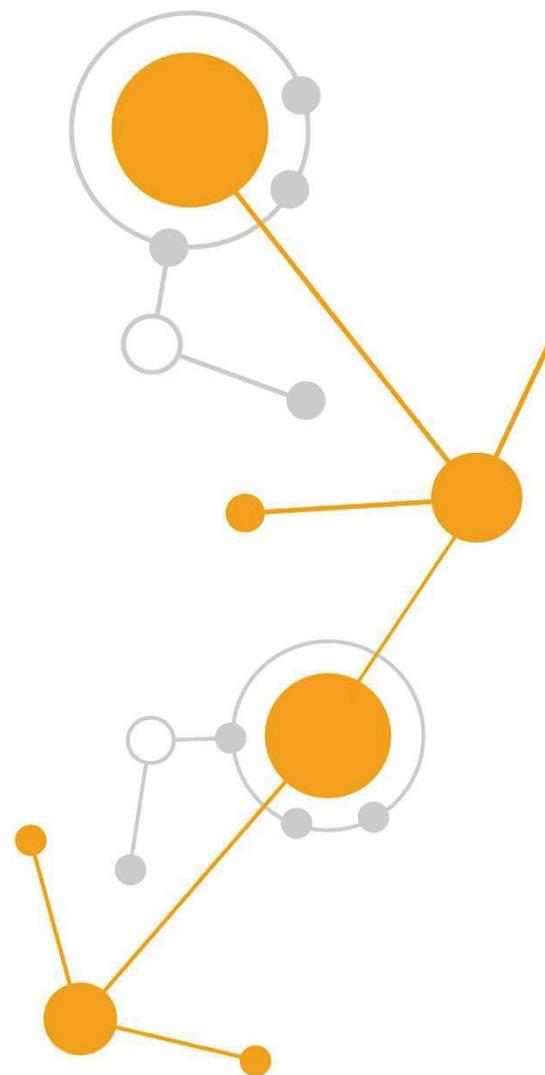
L'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales a été modifié par des lois successives (voir 1.2) qui ont précisé puis allongé la liste des ayants droit.

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 ?

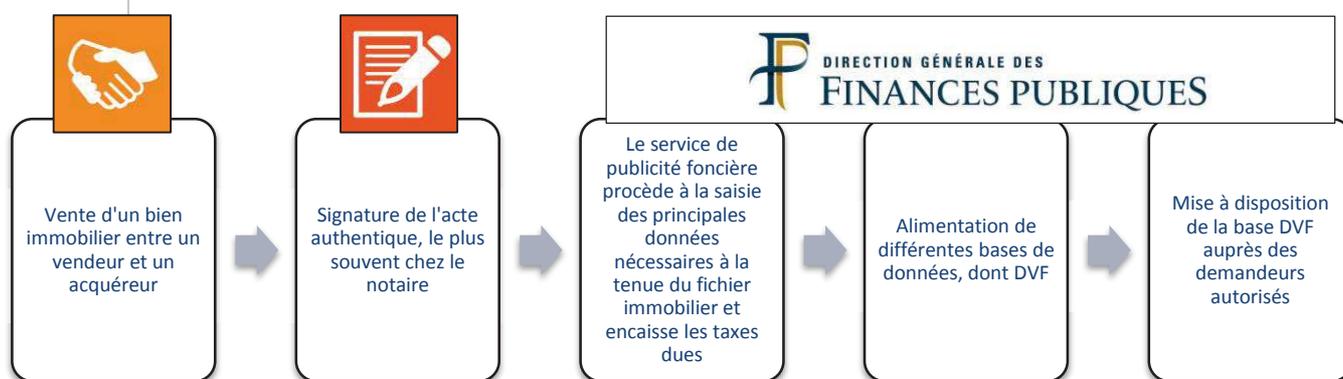
Les données diffusées par le service Demande de Valeurs Foncières sont agrégées par la DGFIP à la suite d'un processus de création et d'enregistrement. Les données restituées ont pour origine deux sources :

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*.



Comment accéder aux données DVF ?

LA FICHE EN BREF

L'accès au service Demande de Valeurs Foncières est conditionné, pour la plupart des structures, par une inscription au Portail de la Gestion Publique (<https://portail.dgfip.finances.gouv.fr>), géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Cette demande d'accès est nominative et se solde par la délivrance d'identifiants de connexion. Par la suite, chaque demande de données doit être motivée et correspondre au périmètre de la structure requérante.

Une fois la demande acceptée, le requérant peut télécharger le fichier contenant les données. Ce fichier est accompagné de documents cadrant l'usage des informations. De nombreux usages sont possibles mais il faut veiller à respecter les règles définies par la DGFIP, ainsi que celles de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Les délais de délivrance des fichiers ainsi que leur fréquence de mises à jour (semestrielle) sont des contraintes à prendre en compte dans l'utilisation du service Demande de Valeurs Foncières.

LES USAGES

Les données DVF facilitent l'évaluation immobilière, l'observation foncière et l'élaboration de stratégies territoriales.

LE PARCOURS

L'accès aux données DVF comprend trois étapes : inscription, demande en ligne et restitution du fichier.

LA TEMPORALITE

Le délai de traitement est de 3 jours environ après acceptation de la demande. La base est actualisée tous les 6 mois (2 fois par an).

2.1 Comment faire une demande de valeur foncière ?

Le parcours initial se déroule en trois étapes. Par la suite, sur la base de demandes ponctuelles, le service restitue aux demandeurs un fichier constitué de la liste des mutations sur leur **territoire de compétence**.

Le **service de la fiscalité directe locale (SFDL)**, au sein des Directions Départementales des Finances Publiques, est l'interlocuteur direct des requérants et seul compétent pour prendre en charge leur demande d'inscription et d'habilitation.

A NOTER

Ce processus concerne la majorité des requérants. Pour les catégories d'ayants droit les plus récentes (Safer, Agences d'urbanisme, Syndicats SCoT, Professionnels de l'immobiliers etc.), le processus d'accès aux données n'est pas encore totalement finalisé malgré les dispositions de la Loi République Numérique du 7 octobre 2016.

L'étape 1 n'est à réaliser qu'une seule fois

Le préalable à la première demande de données DVF est la demande d'accès au Portail de la Gestion Publique. Cette inscription est nominative, et est valable pour toutes les demandes à venir.



L'inscription unique



Etape 2 : chaque demande doit être motivée

La demande



Le demandeur, muni des identifiants de connexion délivrés suite à son inscription, accède à un formulaire en ligne lui permettant de transmettre à la DGFIP les caractéristiques de sa requête (type d'organisme, périmètre géographique et période demandés) après acceptation des conditions générales d'utilisation des données. Chaque demande doit être motivée : l'agent du SFDL contrôle systématiquement le périmètre géographique demandé ainsi que la motivation évoquée.

Le fichier restitué à l'étape 3 doit être récupéré sur le Portail

Une fois validée, la demande est traitée automatiquement. Si elle est validée, le fichier constitué est mis à disposition du requérant qui doit le télécharger depuis l'application après s'être connecté.

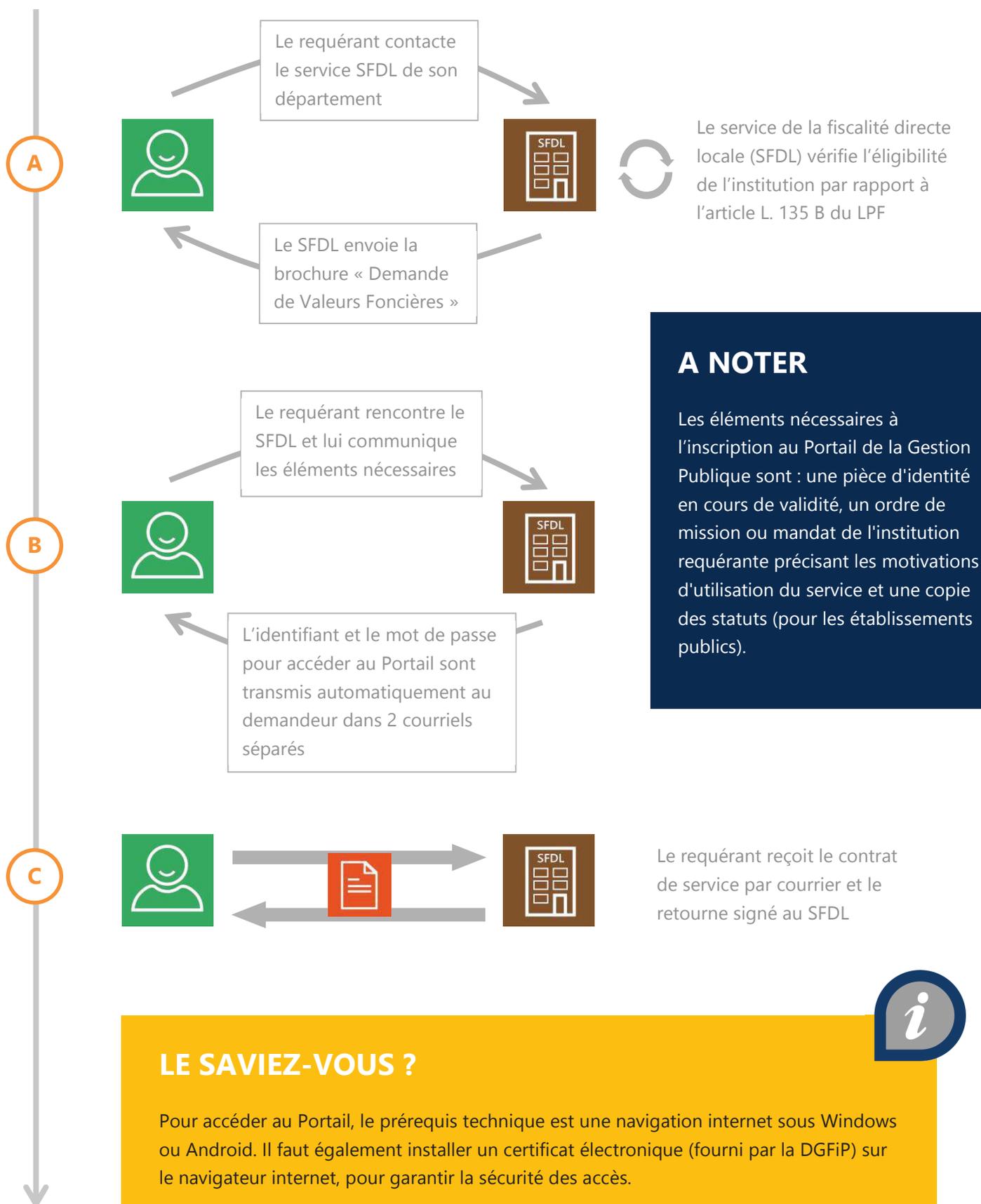


La restitution



ETAPE 1 : L'inscription unique

Pour utiliser le service DVF, il est nécessaire d'être inscrit préalablement afin de pouvoir accéder au Portail de la Gestion Publique.



ETAPE 2 : La demande



Authentification sur le Portail de la Gestion Publique pour accéder au service en ligne

CONTRAINTE



L'accès aux données est individuel et nominatif.

Cela pose un problème lorsque la personne est absente ou quitte le service car elle seule peut récupérer les données, en attendant l'habilitation d'un nouveau responsable.

<https://portail.dgfip.finances.gouv.fr>



Dépôt d'une demande sur le Portail de la Gestion Publique : demande de valeurs foncières > formulaire de demande

A ce stade, le requérant doit rédiger un texte court précisant son usage de la donnée à des fins de politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers.

Le formulaire ne permet pas de sélectionner plus de 50 communes ou départements à la fois. Mais il est possible d'effectuer plusieurs demandes successives.



Un accusé réception de confirmation de la demande s'affiche à l'écran et atteste de la bonne prise en charge de celle-ci par la DGFIP. Il est conseillé de le sauvegarder pour pouvoir l'imprimer en cas de besoin. Cet accusé ne vaut pas acceptation de la demande. Pour être traitée la demande doit être validée par le correspondant administratif de la DGFIP.



Si le correspondant administratif relève une discordance entre le périmètre demandé et la compétence de l'établissement, il prend contact avec le demandeur afin de modifier la demande. A défaut d'un accord, la demande sera rejetée.



En cas d'acceptation de la demande (ainsi qu'en cas de rejet), le requérant reçoit un courriel.

ETAPE 3 : La restitution

Quand la demande est acceptée, à l'issue de son traitement, un fichier de restitution est mis à disposition du demandeur sur le Portail de la Gestion Publique. La DGFIP adresse un courriel au demandeur l'invitant à se connecter pour télécharger le fichier demandé.

Le délai de traitement est de 3 jours environ après acceptation de la demande par le service valideur. En cas d'absence de réponse,

il convient de contacter le correspondant administratif.

Le fichier est accessible depuis le Portail de la Gestion Publique pendant une durée maximale de 10 jours, à compter de la réception du courriel informant de sa disponibilité. A l'expiration de ce délai, le fichier est supprimé. Dans ce cas, il appartient au demandeur de présenter une nouvelle demande.

Pour télécharger le fichier de restitution des données demandées :

- Se connecter au Portail de la Gestion Publique
- Accéder à l'espace d'échange de fichiers avec la DGFIP : demande de valeurs foncières > téléchargement des résultats
- Sélectionner la rubrique « accéder au service de réception du fichier » > espace de récupération des fichiers
- Visualiser les fichiers disponibles, en utilisant au besoin l'outil de recherche par date, et procéder au téléchargement de ceux-ci

LE SAVIEZ-VOUS ?

Si aucun fichier n'est restitué, vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- la demande n'a pas encore été traitée
- la demande est traitée mais est en échec (problème technique)
- la demande a été traitée avec succès mais le délai de mise à disposition du fichier résultat est expiré et vous devez formuler une nouvelle demande

2.2 A qui s'adresser ?

Le « **correspondant administratif habituel** » est la personne auprès de laquelle l'inscription est réalisée. **En cas de problèmes techniques**, ce correspondant pourra consulter le suivi d'activité afin d'indiquer l'état de chaque demande.

JE SUIS...	JE M'ADRESSE A...
Commune, Intercommunalité, Département	Direction départementale, Service de la fiscalité directe locale (SFDL)
Région	Direction régionale, Service de la fiscalité directe locale (SFDL)
Paris/IDF	Direction régionale des Finances Publiques de Paris (Pôle Gestion Publique Secteur Public Local)
Etablissement public foncier ou d'aménagement	Service de la fiscalité directe locale (SFDL) de la direction de rattachement (département d'établissement ou du siège)
Service de l'Etat	Bureau CL2A de la DGFIP
Syndicats SCoT, Agences d'urbanisme	Service de la fiscalité directe locale (SFDL) <i>(dans l'attente de la définition de modalités pérennes)</i>
Safer	Bureau CL2A de la DGFIP à travers la FNSafer
Autres ayants droits (chercheurs, professionnels...)	Modalités non définies (octobre 2017) position d'attente de la DGFIP (cadre du L135b à adapter)

2 mises à jour par an de la base DVF

2.3 Quand effectuer sa demande de données DVF ?

Les demandes peuvent être déposées en ligne à tout moment. Cependant, la base n'est mise à jour que deux fois par an :

- à la fin du premier trimestre : elle comprend les cinq dernières années complètes
- à la fin du troisième trimestre : elle est actualisée du premier semestre de l'année en cours

Il est donc recommandé de **formuler les demandes deux fois par an**, à partir de début avril puis à partir de début octobre.

Date de la demande (année n)	Périodes disponibles	
	Date de début	Date de fin
1 ^{er} janvier >> 31 mars	1 ^{er} janvier de la 6 ^{ème} année précédant celle de la demande : 01/01/n-6	30 juin de l'année précédant celle de la demande : 30/06/n-1
1 ^{er} avril >> 30 septembre	1 ^{er} janvier de la 5 ^{ème} année précédant celle de la demande : 01/01/n-5	31 décembre de l'année précédant celle de la demande : 31/12/n-1
1 ^{er} octobre >> 31 décembre		30 juin de l'année de la demande : 30/06/n

LIMITES

Dans la pratique, des retards de disponibilité sont constatés. Ces glissements de la disponibilité des données entraînent des difficultés pour certains usages qui nécessitent des informations actualisées.



Exemple : périodes disponibles pour une demande réalisée au mois d'octobre 2017

2.4 Le format du fichier de restitution

Le service DVF permet d'obtenir des listes de valeurs foncières sous forme de **fichiers texte**. Ce format permet une exploitation des données dans un tableur et facilite ainsi l'exploitation du fichier. Attention, ces traitements sur tableur comportent néanmoins un risque d'erreurs d'interprétations (voir sur ce point la fiche 7 *Précautions techniques*).

Le fichier de restitution est un **fichier compressé** qui contient plusieurs documents.

Le fichier restitué contient plusieurs éléments



- Les Conditions Générales d'Utilisation (CGU) des données transmises
- Une Notice ou mode d'emploi du fichier
- Un ou plusieurs fichier(s) contenant les données : un par année téléchargée
- Les tables de références associées aux données des fichiers *
- Un lexique des termes immobiliers employés

* description des articles du code général des impôts (CGI), description des natures de terrains pour les biens non bâtis

2.5 Que faire avec les données DVF récupérées ?

2.5.1 Ce que vous pouvez faire

La DGFIP reste titulaire des droits d'auteur sur les fichiers et données mais cède un droit d'usage aux utilisateurs autorisés des données.

Une fois les fichiers récupérés, chaque demandeur a la **possibilité d'effectuer des traitements directement sur les fichiers via un tableur**, de les **intégrer à un système de gestion de bases de données** et de **produire des analyses**. Ces manipulations nécessitent des compétences techniques, et le respect d'une méthode pour charger les données.

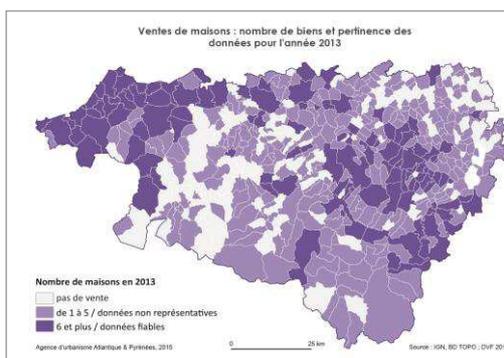
Trois usages majeurs dans les domaines du foncier et de l'aménagement peuvent être envisagés grâce aux données DVF : **l'évaluation, l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales** (voir sur ce point la fiche 11 *Que faire avec DVF ? Panorama des usages*).

Concernant la diffusion, la DGFIP autorise le demandeur à diffuser tout produit composé des

données qu'elle lui a transmises à condition que ces **données soient suffisamment agrégées au regard du secret statistique** pour respecter les **règles relatives au secret professionnel**.

Sous réserve de respecter la loi informatique et libertés, il est possible également de **croiser DVF avec d'autres bases de données ou informations géographiques** comme la matrice cadastrale ou le cadastre graphique.

Evaluation, observation, stratégie foncière et territoriale



Exemple : analyse réalisée par l'AUDAP dans le cadre de l'observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques et diffusée dans la Note #22 de mars 2015

2.5.2 Ce que vous ne pouvez pas faire

Le droit d'usage des données communiquées par la DGFIP est limité au regard des exigences liées à la protection des données personnelles et au secret statistique, de l'interdiction d'effectuer du démarchage commercial ou des manœuvres politiques ou électorales et de la protection de la vie privée des personnes.

Le demandeur s'engage à ne pas se livrer à une exploitation des données dont le résultat permettrait, par rapprochement avec une autre source ou toute autre méthode, l'identification des personnes concernées par les traitements des données.

Voir la fiche 3 *Cadre juridique*

2.6 Les dispositifs d'accompagnement

La DGFIP assure, notamment via ses relais locaux (DDFiP et DRFiP), un suivi de l'accès aux données.

Aucune aide technique ou financière concernant le traitement des données n'est assurée par la DGFIP. Cette dernière met néanmoins à disposition des utilisateurs plusieurs documents pour encadrer et faciliter l'usage des données DVF. Une **brochure pratique** est remise à chaque requérant au moment de sa démarche d'inscription au Portail de la Gestion Publique. Ce support a pour vocation de répondre aux

principales questions des requérants et de les guider dans l'utilisation du service. Par ailleurs, **une aide en ligne** est consultable depuis le formulaire. La brochure et le didacticiel de la DGFIP sont disponibles en ligne :

- [Brochure](#)
- [Didacticiel](#)

Enfin, le présent **Guide d'accompagnement** et le **site associé**, mis en place par le Groupe national DVF, visent à accompagner les utilisateurs dans leurs usages variés des données DVF.

Plusieurs outils sont mis à la disposition de l'utilisateur de DVF



Cadre juridique

LA FICHE EN BREF

Le service DVF est encadré juridiquement par l'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF), modifié successivement par plusieurs lois. Le Bulletin Officiel des Impôts précise cet article en exposant les modalités de la mise en œuvre du service et son entrée en vigueur.

Les Conditions Générales d'Utilisation de la DGFIP indiquent les règles s'appliquant aux ayants droit pour leur utilisation des données brutes. Ce document précise que la DGFIP conserve son droit d'auteur des fichiers mais cède aux utilisateurs un droit d'usage, qui comporte certaines limites.

En application de la loi « Informatique et Libertés », comme tout fichier ayant trait aux données personnelles, la base de données DVF nécessite, selon les usages, d'entreprendre des démarches auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

LES TEXTES

Loi « Informatique et Libertés », Livre des procédures fiscales et Bulletin Officiel des Impôts définissent les fondements de DVF.

LE CADRE

L'utilisation de DVF est encadrée par la DGFIP à travers les Conditions Générales d'Utilisation fournies au requérant avec les données.

LA CNIL

Des démarches auprès de la CNIL sont nécessaires selon les usages de DVF envisagés.

3.1 Panorama général de l'aspect juridique

3.1.1 Un service encadré par le Livre des procédures fiscales

C'est l'article **L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF)** qui contraint l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations à tout requérant institutionnel ayant compétence en matière de politique foncière et

d'aménagement. Cela se matérialise à travers le service DVF. Des **lois successives** ont ensuite fait évoluer cet article, ouvrant notamment l'accès au service à de plus en plus d'ayants droit.

3.1.2 Les Conditions Générales d'Utilisation

Dans le fichier de restitution, la DGFIP fournit, aux côtés du fichier texte contenant les données, des Conditions Générales d'Utilisation (CGU). **Elles donnent un cadre à l'utilisateur** en précisant ses droits et ses devoirs au regard des données fournies.

Les CGU précisent ainsi que l'utilisateur est **responsable, pénalement et à titre individuel, des usages** qu'il fait des données qui lui sont fournies par la DGFIP.

L'Etat, à travers la DGFIP, reste seul titulaire des droits d'auteur de la base de données. Il cède néanmoins **des droits d'accès et des droits d'usage** à l'utilisateur. Ces droits sont accordés au demandeur uniquement sous réserve que son usage des données soit :

- limité aux missions de politique foncière et d'aménagement de l'institution,
- circonscrit au périmètre géographique de son institution.

3.1.3 La protection des données personnelles

La loi « **Informatique et Libertés** » du 6 janvier 1978 définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation des données personnelles. Cette loi est applicable pour tout fichier informatique ou fichier « papier » contenant des informations personnelles relatives à des personnes physiques.

Une **donnée personnelle** est définie comme une information qui permet d'identifier ou de reconnaître un individu, directement ou indirectement. Il peut s'agir d'un nom, d'une date de naissance, d'une adresse, d'une référence parcellaire, etc.

Les données du service DVF, contenant le numéro d'identification des parcelles de la mutation, sont donc concernées par l'application de la loi « Informatique et Libertés ».

La **Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL)** est l'autorité en charge de veiller à la protection des données personnelles. A ce titre, elle régule et recense les

fichiers et autorise les traitements les plus sensibles avant leur mise en place.

L'utilisateur des données DVF doit donc être très prudent concernant l'usage qu'il fait des données qui lui sont fournies par la DGFIP. Il s'engage à ce que les analyses diffusées ne permettent pas d'identifier les personnes concernées par les statistiques. Des **démarches auprès de la CNIL** sont à envisager pour certains traitements et usages des données issues de DVF.

L'article
L. 135 B
LPF

Un
utilisateur
est
responsable
pénalement

Des
démarches
à prévoir
auprès de
la CNIL



LE SAVIEZ-VOUS ?

La CNIL veille à ce que l'informatique soit au service du citoyen et qu'elle ne porte atteinte ni à l'identité humaine, ni aux droits de l'homme, ni à la vie privée, ni aux libertés individuelles ou publiques.

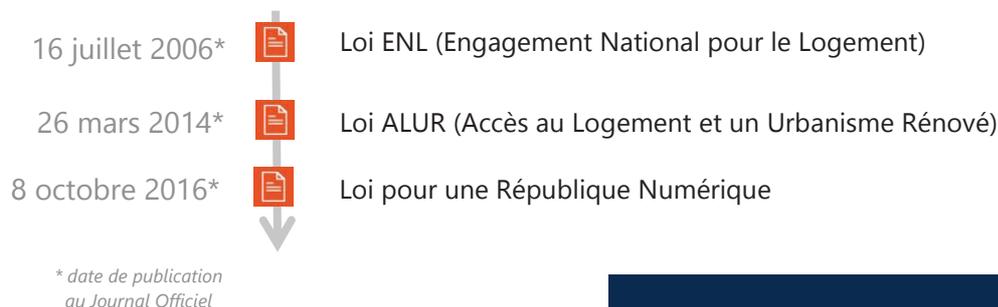
3.2 Les textes qui fondent le service DVF

3.2.1 Article L. 135 B du Livre des procédures fiscales

L'article L. 135 B du Livre des procédures fiscales (LPF), oblige l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations à tout requérant institutionnel (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.) exerçant des missions de politique foncière et d'aménagement. L'obligation ne concerne que les mutations des cinq dernières années.

3.2.2 Modifications par des lois successives

L'alinéa 1 de l'article L 135 B du LPF, relatif à la transmission de données foncières, a été modifié par la publication de deux lois successives. Ces lois ont notamment complété la liste des ayants droit, entités pouvant avoir accès au service DVF.



3.2.3 Bulletin officiel des finances publiques

Les paragraphes 400 et 420 du BOI DJC-SECR-10-20-20 du 12 septembre 2012 précise l'article L. 135 B du LPF. Il présente les modalités de la mise en œuvre du service (déroulement de la procédure).

A NOTER

Le service DVF est un service gratuit : les données sont restituées gratuitement au demandeur.

3.3 Les Conditions Générales d'Utilisation qui encadrent le service DVF

3.3.1 Responsabilité de la DGFIP

La DGFIP n'est pas responsable :

- en cas de manques éventuels ou d'erreurs dans les données transmises
- en cas de non-transmission des données à cause de problèmes informatiques ou d'un événement qu'elle ne peut maîtriser (catastrophes naturelles, embargos, conflits du travail, boycotts, guerres, pénuries d'approvisionnement, retards de transport, etc.)
- de l'usage des données transmises

3.3.2 Responsabilité pénale individuelle



La personne physique qui demande et reçoit les données dans le cadre du service DVF est **responsable pénalement à titre individuel** de l'usage qu'elle fait des données qui lui sont transmises.

L'alinéa 1 de l'article L. 135 B mis à jour par des lois de 2006, 2014 et 2016

Les CGU décrivent les conditions d'usage et de diffusion

3.3.3 Droits d'auteur de l'Etat

Selon le Code de la propriété intellectuelle, l'Etat, à travers la DGFIP, est l'auteur des fichiers transmis via le service DVF ainsi que des données qu'ils contiennent.

La diffusion et l'utilisation de ces fichiers et données n'a aucun impact sur les droits d'auteur : l'Etat, à travers la DGFIP, conserve ses droits sur les fichiers et données.

Sur demande de l'Etat, via la DGFIP, l'utilisateur du service DVF peut être amené à céder gratuitement une copie des études qu'il aurait réalisées avec les données.

3.3.4 Droits d'accès aux données et droits d'usage des données

Toutes les demandes d'accès au service DVF doivent comporter un argumentaire démontrant que les données attendues sont nécessaires à **l'exercice d'une ou plusieurs missions de politique foncière et d'aménagement**. L'accès est également restreint **géographiquement** : les données fournies sont limitées au champ de compétence géographique de l'utilisateur. Si ces deux critères ne sont pas réunis, la DGFIP est en droit de rejeter la demande d'accès.

L'utilisateur du service DVF se voit accorder par la DGFIP un droit d'usage sur toutes les données contenues dans les fichiers transmis. Ce droit est limité à des usages dans le cadre de missions de politique foncière et d'aménagement. Les données transmises ne doivent pas être utilisées :

- pour du démarchage commercial,
- à des fins politiques ou électorales,
- pour des pratiques pouvant porter atteinte à l'honneur ou à la réputation des personnes ou au respect de la vie privée.

L'utilisateur du service DVF ne doit pas exploiter les données dans le but de produire un résultat diffusable qui permettrait, par rapprochement avec une autre source de données ou toute autre méthode, d'identifier les personnes concernées par les statistiques.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est difficile de définir précisément les motivations éligibles au service DVF. Le principe à retenir est d'indiquer le contexte réglementaire du requérant (compétence concernée par la demande), et l'objet des traitements souhaités (connaissance des marchés, mission d'observation territoriale à l'échelle d'un périmètre, soutien à l'élaboration de stratégies foncière ou immobilière, etc.).

3.3.5 Limites du droit d'usage

En résumé, le droit d'usage des données communiquées par la DGFIP est limité au regard :

- des exigences liées à la protection des données personnelles,
- de l'interdiction d'effectuer du démarchage commercial,
- de l'interdiction de manœuvres politiques ou électorales,
- de la protection de l'intimité de la vie privée des personnes.

Les juristes du cabinet JurisDemat Avocat soulignent que les CGU n'indiquent pas si l'exercice du droit d'usage des données est limité dans le temps ou dans l'espace.

Un droit d'usage encadré

3.3.6 Diffusion par le demandeur de produits intégrant des données DVF

L'article 10 des CGU précise que « la DGFIP autorise le demandeur à diffuser tout produit composé des données qu'elle lui a transmises à condition que ces données soient suffisamment agrégées au regard du secret statistique pour respecter les règles relatives au secret professionnel ».

D'autre part, la DGFIP interdit à tout utilisateur du service DVF de communiquer à des tiers les informations nominatives reçues, même si ces tiers reçoivent eux-mêmes ces informations de la part de la DGFIP.

A NOTER

Selon les CGU, tout document diffusé intégrant des données transmises par la DGFIP doit comporter la mention « *Source : Direction Générale des Finances Publiques : mise à jour : AAAA/S* », où AAAA est le millésime de l'année et S celui du semestre d'actualisation des données communiquées. L'utilisateur doit privilégier la dernière version des données en sa possession. La diffusion des données historiques est autorisée uniquement à condition de préciser, après le millésime, que celui-ci n'est pas le dernier disponible.

3.3.7 Exploitation des données par un prestataire de service



L'article 9 des CGU autorise l'intervention d'un prestataire de service pour le traitement des données communiquées par la DGFIP.

Cet article reprend l'article R. 135 B-4 du Livre des procédures fiscales qui précise qu'il est possible de s'adresser à un prestataire de service dès lors qu'une

convention définit précisément l'objet du traitement et mentionne les engagements du prestataire.

La convention passée avec le prestataire doit interdire l'utilisation des données fournies à d'autres fins que la mission pour laquelle elles lui sont confiées, interdire de les divulguer à des tiers et imposer une obligation en fin de contrat de restituer les données ou de les détruire. Il est également fortement conseillé de préciser dans cette convention les conditions de sécurité et de confidentialité des données personnelles.

Les tiers (non ayants droit) doivent signer une convention pour pouvoir traiter les données DVF

3.4 Le respect des préconisations de la CNIL

3.4.1 La Commission nationale de l'informatique et des libertés

La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) est l'autorité en charge de veiller à la protection des données personnelles. Son rôle a été défini par la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978.

veiller à ce que le développement des nouvelles technologies ne porte atteinte ni à l'identité humaine, ni aux droits de l'homme, ni à la vie privée, ni aux libertés individuelles ou publiques.

A ce titre, elle dispose notamment d'un pouvoir de contrôle et de sanction. Jouant aussi un rôle d'alerte et de conseil, elle a pour mission de

La CNIL régule et recense les fichiers, autorise les traitements les plus sensibles avant leur mise en place.



LE SAVIEZ-VOUS ?

La CNIL définit une donnée personnelle comme une information qui permet de vous identifier ou de vous reconnaître, directement ou indirectement. Il peut s'agir d'un nom, prénom, date de naissance, adresse postale, adresse électronique, adresse IP d'un ordinateur, numéro de téléphone, numéro de carte de paiement, plaque d'immatriculation d'un véhicule, empreinte digitale, ADN, photo, numéro de sécurité sociale...

Il existe plusieurs procédures différentes auprès de la CNIL pour le traitement de données :

Plusieurs démarches existent auprès de la CNIL

La déclaration normale

- Régime de droit commun
- Quand le fichier ne relève pas d'une procédure particulière
- Le traitement peut être mis en oeuvre dès réception du récépissé délivré par la CNIL

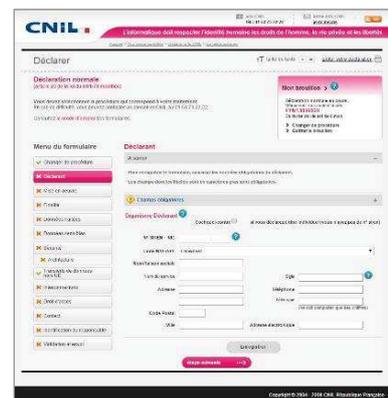
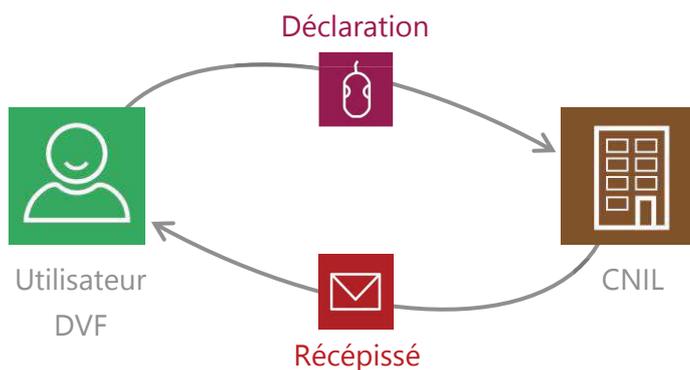
La déclaration simplifiée

- Elle est prévue uniquement pour certains traitements
- Elle peut être effectuée sur le site web de la CNIL

La demande d'autorisation et la demande d'avis

- Il s'agit de régimes plus protecteurs, qui s'appliquent aux fichiers considérés comme sensibles ou comportant des risques pour la vie privée ou les libertés

Processus de démarche auprès de la CNIL





Une fois le dossier complété en ligne :

- dans le cas d'une télédéclaration, la CNIL adresse immédiatement après envoi un accusé de réception électronique,
- dans le cas d'une déclaration au moyen du formulaire papier, cette dernière doit être adressée par envoi recommandé avec demande d'avis de réception postal à la CNIL ou déposé auprès de la CNIL contre récépissé.

A NOTER

Pas de nouvelle ne signifie pas acceptation : ne pas avoir de retour de la CNIL indique que la demande n'a pas encore été acceptée.



La CNIL délivre ensuite par voie postale ou électronique un récépissé de déclaration indiquant le numéro sous lequel le traitement déclaré est enregistré.

**La CNIL
adresse un
récépissé**

A NOTER

Le récépissé atteste de l'accomplissement des formalités de déclaration, mais n'exonère pas le responsable du traitement des autres obligations prévues par la loi (respect de la finalité du fichier, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes...).



Pour les procédures particulières d'autorisation ou d'avis, la CNIL adresse au déclarant une notification de l'autorisation ou de l'avis qu'elle a rendu.

La démarche effectuée par la DGFIP

Le 16 juin 2010, la CNIL a délivré un récépissé suite au dépôt de la déclaration d'ouverture du service de délivrance de valeurs foncières par l'administration. Le 14 octobre 2010 est publié au Journal Officiel l'arrêté du 25 août 2010 portant création par la DGFIP d'un traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « PATRIM Colloc » (ancien nom de DVF).

A NOTER

Cette démarche ne vaut que pour le producteur des données, à savoir la DGFIP. Les utilisateurs doivent déclarer à la CNIL, lorsque cela est nécessaire, les traitements qu'ils mettent en œuvre à partir des données DVF (voir page suivante).

**Une
démarche
qui concerne
uniquement
la DGFIP**

Selon les usages, différentes démarches doivent être menées

3.4.2 Votre démarche CNIL

Quelle démarche pour quel usage ?

Les démarches auprès de la CNIL sont liées aux questions d'utilisation et de diffusion de la donnée. Le Groupe national DVF prévoit de rencontrer la Commission, afin de mieux définir les obligations des utilisateurs DVF. Dans cette attente, le tableau suivant reprend les principaux points de convergence du groupe.

Usage prévu de la donnée DVF	Démarche CNIL à entreprendre
Utilisation de DVF dans un SIG	Déclaration de conformité à l'autorisation unique n° AU-001 Cette démarche peut s'effectuer en ligne (ou Cerfa 13810-02).
Croisement de DVF avec des données non personnelles (exemple : fichiers fonciers standards anonymisés)	Déclaration normale Cette démarche peut s'effectuer en ligne (ou Cerfa 13809-03).
Croisement de DVF avec des données personnelles (exemples : fichiers fonciers standards, communément et improprement qualifiés de matrice cadastrale ; base des permis de construire)	Demande d'autorisation Cette démarche peut s'effectuer en ligne (ou Cerfa 13786-02).

A NOTER

Certains fichiers ou traitements de données personnelles sensibles, qui visent une même finalité et des catégories de données et de destinataires identiques, sont autorisés par la CNIL au travers de décisions-cadre, appelées autorisations uniques. L'autorisation unique AU-001 concerne les traitements mis en œuvre à partir des données cadastrales pour la gestion foncière et l'urbanisme.

Dans le cadre des déclarations, quel que soit l'usage prévu de la donnée, le principe à respecter est le suivant : **ne pas permettre de remonter à la donnée personnelle en recoupant les données.**

Quand faire la demande auprès de la CNIL ?

La déclaration doit être préalable à l'usage des données ou au croisement de données à réaliser.

Qui doit faire la demande ?

Un fichier ou un traitement de données personnelles doit être déclaré par la personne qui en est responsable, c'est-à-dire celle qui décide de sa création, qui détermine à quoi il va servir et selon quelles modalités. C'est le dépositaire des données, l'utilisateur du service DVF enregistré auprès de la DGFIP, qui doit faire la demande. Dans le cadre d'une convention, c'est l'ayant droit qui fait la demande auprès de la CNIL.



POUR ALLER PLUS LOIN

- [Les obligations vis-à-vis de la CNIL](#)
- [Les nouveaux développements en matière de cartographie du territoire](#)
- [Présentation de l'article L. 135 B du LPF Bulletin officiel des impôts](#)
- [L'article sur la CNIL du cahier n°47 « Le courrier des maires et des élus locaux »](#)
- [« Les collectivités locales », guide de la CNIL, édition 2009](#)





Qualité et exhaustivité des données DVF

LA FICHE EN BREF

La base de données DVF est une base réputée fiable et exhaustive, notamment en comparaison avec les autres bases disponibles traitant des mutations immobilières (voir sur ce point la fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données*). Pour autant, quelques éléments restent encore à éclaircir ou à améliorer.

Il convient de rester prudent dans l'utilisation de toute base de données. DVF ne fait pas exception. Une recommandation se dégage : plus on s'éloigne du but fiscal des bases sources, moins l'information est considérée comme fiable.

LES SOURCES

Les données DVF sont issues de différentes bases de données de la Direction Générale des Finances Publiques.

LA FIABILITE

Globalement fiable, la base DVF comporte certaines données plus sûres que d'autres. Les données déclaratives sont moins fiables.

L'EXHAUSTIVITE

Réputée exhaustive, la base DVF comporte quelques défauts de complétude, en ce qui concerne les articles CGI en particulier.

4.1 Comment est construite la base de données DVF ?

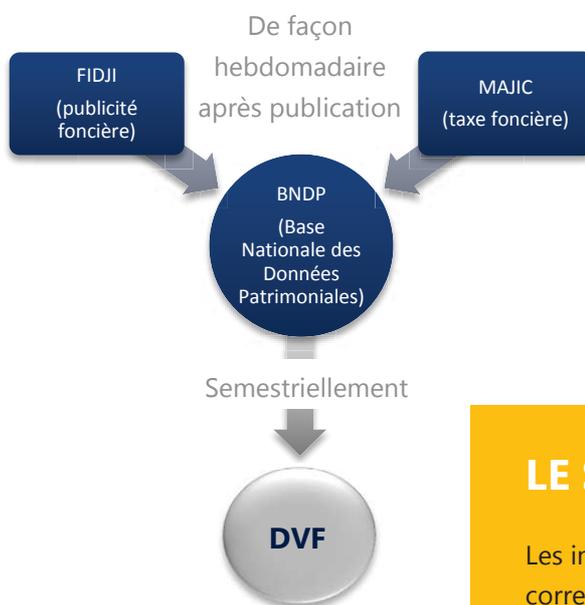
4.1.1 Le croisement de deux sources de données

FIDJI
(publicité
foncière)
+
MAJIC
(gestion
du
cadastre)

DVF résulte de l'appariement de deux applications « métiers » de la DGFIP :

- FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) qui assure la tenue du **fichier immobilier**, destiné à la publicité des droits réels immobiliers, ainsi que la **perception des taxes** relatives à la mutation
- MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) qui concerne la gestion du **cadastre** et le **fichier des propriétaires**, en concordance avec le fichier immobilier

L'alimentation de DVF à partir de ces deux sources prend en compte plusieurs types de données dont le niveau de fiabilité est variable.



C'est la
référence
de la
parcelle
qui
permet
de relier
FIDJI à
MAJIC

L'application BNDP assure l'appariement des données d'origine FIDJI et d'origine MAJIC. Ce rapprochement est effectué au moyen d'un identifiant commun : les références cadastrales du bien.

Chaque semestre, une extraction partielle de BNDP permet de générer une nouvelle version de DVF.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les informations remontées via la BNDP correspondent à l'état du bien tel qu'il figure dans la base de données du cadastre le jour de la transaction, à l'exception des VEFA qui peuvent être actualisées postérieurement pour faire apparaître le local qui sera construit.

FIDJI

- Base de données de la publicité foncière (droit immobilier, fiscalité des transactions)
- Informations reprises limitées aux besoins fiscaux
- Aucune donnée sur la caractéristique des biens n'est saisie dans FIDJI hormis la surface Carrez

MAJIC

- Récupération des caractéristiques du bien et des adresses
- Les données ayant un fort impact fiscal sont réputées plus fiables
- Les données sont d'origine déclarative, et peuvent comprendre des biais

4.1.2 Origine de chaque champ contenu dans DVF

Colonne	Libellé	Description	Origine
1	Code service CH	Références de publication du document au service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques)	FIDJI
2	Référence document		
3	Article CGI 1	La taxation est effectuée sur la base d'un ou plusieurs articles du code général des impôts et de la nature juridique des opérations du document.	
4	Article CGI 2		
5	Article CGI 3		
6	Article CGI 4		
7	Article CGI 5		
8	Numéro de disposition	Chaque disposition dispose d'un numéro. Seules les dispositions concernant les mutations à titre onéreux sont restituées.	
9	Date mutation	Date de signature du document	
10	Nature mutation	Vente, VEFA, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange	
11	Valeur foncière	Il s'agit du montant ou de l'évaluation déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux.	
12	N° voie	Numéro dans la voie	MAJIC
13	B/T/Q	Indice de répétition	
14	Type de voie	Rue, avenue, etc.	
15	Code voie	Code Rivoli	
16	Voie	Libellé de la voie	
17	Code postal		
18	Commune	Libellé de la commune	
19	Code département	Référence cadastrale de la parcelle	
20	Code commune		
21	Préfixe de section		
22	Section		
23	N° plan		
24	N° volume	Division de l'espace au-dessus et en dessous pour certaines copropriétés verticales	FIDJI
25	1 ^{er} lot	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative (appartement, cave, etc.) et d'une quote-part de partie commune (tantièmes). Seuls les 5 premiers lots sont mentionnés. Si le nombre de lots est supérieur à 5, les autres ne seront pas restitués.	
26	Surface Carrez du 1 ^{er} lot		
27	2 ^{ème} lot		
28	Surface Carrez du 2 ^{ème} lot		
29	3 ^{ème} lot		
30	Surface Carrez du 3 ^{ème} lot		
31	4 ^{ème} lot		
32	Surface Carrez du 4 ^{ème} lot		
33	5 ^{ème} lot		
34	Surface Carrez du 5 ^{ème} lot		
35	Nombre de lots	Nombre total de lots par disposition	

Certains champs sont interprétés à partir de l'acte

43 champs dont une partie issue de MAJIC et l'autre de FIDJI

Certains champs doivent faire l'objet de précautions concernant leur exploitation

Colonne	Libellé	Description	Origine
36	Code type local		MAJIC
37	Libellé type local	1 : maison, 2 : appartement, 3 : dépendance (isolée), 4 : Local industriel et commercial ou assimilés	
38	Identifiant local	Il s'agit du n° qui identifie chaque local. Le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti. Le fichier comprend une ligne par numéro (par local) avec en regard la surface réelle correspondante.	
39	Surface réelle bâti	La surface réelle est attachée à l'identifiant local. Il s'agit de la somme de la surface réelle du local et des surfaces des dépendances.	
40	Nombre de pièces principales		
41	Nature de culture	Type de terrain (terre, sol artificialisé, pré, etc.). Information issue des subdivisions fiscales.	
42	Nature de culture spéciale	Type spécial de terrain. Information issue des subdivisions fiscales.	
43	Surface terrain	Contenance du terrain	



LE SAVIEZ-VOUS ?

Lorsque le notaire dépose l'acte à publier au moyen de Télé@ctes (transmission dématérialisée de l'acte), les saisies manuelles à effectuer par les agents des services de publicité foncière dans l'application FIDJI sont réduites (chaque champ doit néanmoins faire l'objet d'une vérification attentive). Cependant, la totalité des ventes n'étant pas déposée au moyen de Télé@ctes, les dépôts papier font l'objet d'une saisie manuelle totale.

A NOTER

Une vente peut comporter des biens situés sur des départements différents. L'acte sera alors publié dans chacun des services de publicité foncière géographiquement compétents et apparaîtra dans chacune des extractions fournies aux différentes collectivités concernées.

4.2 Les données DVF sont-elles exhaustives ?

4.2.1 La base présente-t-elle toutes les mutations ?

La base DVF est réputée exhaustive. La DGFIP a confirmé l'absence de règle de filtration. DVF contient donc toutes les mutations à titre onéreux de biens immeubles. Cela inclut les ventes de nu-propriété/usufruit, les biens complexes, etc.

Cela exclut les successions, les donations, les apports en société et les ventes de parts de SCI. DVF ne restitue pas les actes (ventes, expropriation, etc.) ayant fait l'objet d'une formalité régularisatrice :

- attestation rectificative valant reprise pour ordre : à la suite d'une erreur remarquée par le service de publicité foncière dans l'acte, le notaire publie une attestation rectificative pour que l'acte soit publié
- infirmation de rejet : par suite de l'attestation rectificative établie par le notaire, le rejet est annulé et l'acte est donc publié

4.2.2 Les champs sont-ils tous renseignés intégralement ?

Les utilisateurs constatent que certains champs ne sont pas toujours renseignés (les surfaces

bâties ou les natures de culture notamment). Pour certaines mutations, il est normal que ces champs ne soient pas complétés (exemple : la surface de la parcelle pour une vente d'appartement).

On relève deux écueils en matière de complétude : celui du renseignement insuffisant des articles CGI, mais aussi celui de l'absence de certains bâtiments publics ou agricoles (lorsqu'ils ne font l'objet d'aucune taxation), ce qui peut revenir à interpréter comme non bâti un terrain pourtant construit dans la réalité.

A NOTER

Du fait du manque d'informations de DVF si la base est utilisée seule, certains types de biens comme les terrains à bâtir et les bâtiments d'activités ne peuvent être étudiés.

4.2.3 Manque-t-il des champs pertinents pour la connaissance des transactions ?

Certaines données, utiles à l'analyse foncière ou immobilière, ne sont pas comprises dans la base de données DVF. Il faut alors croiser DVF avec d'autres sources de données (en orange).

Occupation/location >> Acte authentique

- Le caractère occupé ou non du bien vendu n'apparaît pas

Ancienneté du bâti >> MAJIC

- La date de construction du bien n'est pas indiquée

Qualité du vendeur et de l'acquéreur >> MAJIC

- Les types d'acquéreurs et de vendeurs ne sont pas décrits

Zonage et vocation du bien >> PLU numérisé

- Le zonage du document d'urbanisme, la vocation des terrains nus (agriculture, loisir, infrastructure, etc.) ou encore la destination du bien bâti (rénovation, changement d'affectation, démolition,...) ne sont pas mentionnés

Parkings, caves, etc. >> MAJIC

- Ces biens apparaissent dans DVF sous le terme générique "Dépendances" ; ils peuvent néanmoins ne pas être visibles s'ils ne constituent qu'une fraction d'un local (ex : garage attenant à une maison,...)

Malgré quelques défauts, la base est considérée comme exhaustive

Il faut parfois envisager de croiser DVF avec d'autres bases de données

La
fiabilité
varie
selon les
champs



Les
articles
CGI sont
des
champs
auxquels
se fier

4.3 Les données DVF sont-elles fiables ?

4.3.1 Une base globalement fiable

Les données DVF sont globalement fiables. Des comparaisons avec d'autres bases ou des vérifications terrain ont permis de constater, de manière générale, une très bonne adéquation de la base avec la réalité.

Les **données issues de FIDJI** sont très fiables pour les informations présentes dans l'acte et nécessaires à l'établissement de la taxation : référence cadastrale (et non l'adresse), prix (régulé par l'acquéreur), surface Carrez, article CGI.

Concernant les **données MAJIC**, la fiabilité des surfaces de locaux d'activités, ou encore des types de subdivisions fiscales ou « SUF » (représentant les natures de terrains : prés, sols artificialisés, etc.), n'est pas assurée car ces informations relèvent notamment du régime déclaratif des propriétaires (anciens ou nouveaux). Pour les VEFA, lorsque figure un type de local, c'est que le bien ayant fait l'objet de la transaction existe « physiquement » et qu'il est identifié dans MAJIC.

4.3.2 Précautions d'exploitation

Les utilisateurs ont identifié quelques champs sur lesquels il convient d'être particulièrement vigilant : les articles CGI, les natures de mutation, la valeur foncière, le nombre de pièces et la nature de culture.

a. Les articles CGI (Code Général des Impôts)

Depuis la réforme de la TVA immobilière de 2010, le régime de TVA et la taxation de publicité foncière sont dissociés :

- le régime d'assujettissement à la TVA est défini par le statut du vendeur,
- le niveau de taxation de publicité foncière est appliqué à l'acquéreur.

Les articles CGI constituent une information indispensable pour la DGFIP pour le suivi de la perception des taxes payées par les acquéreurs lors de la publicité foncière des actes de mutations.

Chaque article CGI permet ainsi de définir un niveau de taxation en fonction de la qualité de l'acquéreur et de la destination du bien.

C'est la raison pour laquelle cette information est particulièrement fiable dans DVF, pour les biens acquis faisant l'objet d'un paiement.

Pour les cas d'exonération de publicité foncière, le Groupe national DVF a demandé que les articles CGI correspondants soient également renseignés.

DVF prévoit une limitation à 5 articles CGI par mutation et une limitation du nombre d'articles CGI remontés. Ainsi, pour certaines ventes, aucun article CGI n'est indiqué parce qu'elles relèvent d'articles qu'il a été choisi de ne pas faire remonter dans DVF. C'est le cas pour les expropriations, les exonérations coopératives agricoles, exploitations laitières, et également pour beaucoup de mutations relevant du secteur agricole.

Enfin, la liste des articles CGI est variable dans le temps (à chaque loi de finance) : donc en théorie, il faudrait un suivi annuel. En pratique, les articles CGI retenus pour figurer dans DVF sont les plus courants et sont stables.

b. La nature de la mutation

Elle peut prendre plusieurs valeurs : adjudication, échange, expropriation, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou vente de terrain à bâtir (TAB).

La nature de mutation est interprétée en fonction du contenu de l'acte, et ne présente pas toujours une précision satisfaisante. Ainsi, une nature de mutation indiquée comme « Vente » peut en réalité concerner une VEFA ou une vente de terrain à bâtir, notamment.

c. La valeur foncière

Les prix indiqués dans la base de données DVF correspondent à tout ce qui est taxable, soit le **prix net vendeur**. La TVA est incluse. Ce prix n'inclut pas, en revanche, les frais de notaires ou les biens meubles. En matière d'expropriation, le prix indiqué comprend le montant de l'indemnité.

d. Le nombre de pièces principales

Le comptage du nombre de pièces principales correspond au Code de la Construction. Il prend en compte les salons, séjours, salles à manger, chambres, bureaux, salles de jeux, bibliothèques

L'article CGI applicable selon la nature de la mutation est le critère discriminant du traitement de l'acte, la saisie manuelle du code de la nature de la mutation n'étant que subsidiaire. Il convient donc de se fier prioritairement aux informations procurées par les articles CGI, bien que les articles remontés dans DVF ne soient pas exhaustifs : certains éléments des mutations, dont la distinction est prévue dans le Code Général des Impôts, ne sont pas renseignés.

Le prix est indiqué pour chaque disposition mais il reste préférable de s'appuyer sur le **montant total de la mutation**. En effet, le découpage d'une mutation en plusieurs dispositions peut être théorique (ou fiscalement plus intéressant pour l'acheteur ou pour le vendeur) et la représentativité de cette décomposition du prix global n'est donc pas toujours assurée.

et salles de sport. Dans DVF, ce comptage n'est effectué que pour les maisons et les appartements.

e. La nature de culture et la nature de culture spéciale

La **nature de culture** permet d'identifier la nature du sol par exemple des terres, des prés, des vergers, bois, landes, carrières, lacs, étangs, terrains à bâtir, chemins de fer, canaux...

La **nature de culture spéciale** est une nature de culture isolée du groupe ou du sous-groupe auquel elle se rattache. Elle permet d'identifier par exemple les essences d'arbres, les terrains de camping, les terrains de chasse, parc à huîtres, lavoir, mare...

L'utilisation de ces natures de terrains est tributaire du caractère fiscal de la donnée. D'une part elles restent inadaptées à la typologie des espaces urbains, d'autre part elles ne sont pas corrigées par l'administration lorsque l'impact fiscal d'un changement de nature n'est pas important.

En conséquence, l'utilisation des natures de culture est surtout pertinente là où il n'existe pas de Mode d'Occupation des Sols (MOS). Les zonages d'urbanisme constituent également des informations potentiellement éclairantes.

Privilégier les articles CGI

La valeur foncière est le prix net vendeur

Le nombre de pièces au sens fiscal

Les natures de culture sont complexes à interpréter

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un Mode d'Occupation des Sols (MOS) est une représentation cartographique d'un territoire. Il rend compte avec une grande précision de l'affectation physique et fonctionnelle des sols. Le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et les différents types d'espaces urbains (habitat, infrastructures, activités économiques, etc.).





Qu'est-ce que PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier »

LA FICHE EN BREF

Petit frère de DVF, PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier », initialement diffusé sous le vocable PATRIM « Usagers » puis PATRIM « Recherche des transactions immobilières », est une base de données dédiée aux particuliers. Les ayants droit de DVF n'ont pas accès à PATRIM mais il est essentiel de connaître cette base de données car c'est celle qui sert de référentiel aux particuliers, notamment dans le cadre de procédures d'expropriations.

Les deux bases de données DVF et PATRIM sont construites à partir des mêmes sources d'informations mais leurs cibles, leurs fonctionnements, leurs formats de restitution sont très différents. Il convient de bien comprendre la base PATRIM pour appréhender les informations mises à disposition des particuliers mais également pour potentiellement s'inspirer de son fonctionnement, notamment son outil de requête.

LES USAGERS

Le service PATRIM, contrairement à DVF, s'adresse aux particuliers.

LA REQUÊTE

Contrairement à DVF, les données de PATRIM sont restituées non pas brutes mais grâce à un outil de recherche multicritère.

LES BIENS

Seuls les locaux d'habitation et les dépendances sont concernés par le service.

Un souci de dialogue équilibré entre usagers et service public

5.1 Qu'est-ce que PATRIM ?

PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » est un **service en ligne gratuit** pour les **particuliers** qui met à leur disposition des informations sur les transactions immobilières destinées à les **aider à estimer la valeur vénale de leurs biens immobiliers**, ce qui est notamment utile dans le cadre de procédures fiscales ou administratives. Le service est ouvert à compter depuis janvier 2014 à certains usagers éligibles, liste élargie depuis le 2 mai 2017.

Le service a été mis en place afin de faciliter les obligations déclaratives des particuliers et de

favoriser un dialogue équilibré avec l'administration. PATRIM permet aux particuliers d'accéder aux données foncières et immobilières détenues par l'administration afin qu'ils disposent, dans un souci de transparence, du même niveau d'information.

Ce service fait partie des mesures du **programme de simplification** des démarches administratives décidé par le comité interministériel pour la modernisation de l'action publique (CIMAP) du 17 juillet 2013.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Vidéo de présentation de PATRIM :

http://www2.impots.gouv.fr/divers/2013/did_act_patrim_usa/patrim_usager_nov_2013.htm

Un accès restreint aux usagers autorisés

5.2 Qui peut consulter PATRIM ?

Les usagers de l'administration peuvent procéder à l'estimation de la valeur vénale de leurs biens immobiliers dans différentes situations.

Ce service peut ainsi uniquement être utilisé dans le cadre exclusif :

-  d'une **déclaration d'ISF ou de succession**
-  d'un **acte de donation**
-  d'une **procédure administrative (contrôle fiscal, expropriation)**
-  de **la vente ou l'acquisition potentielle d'un bien immobilier**
-  du **calcul des aides personnelles au logement**

A NOTER

Les résidents à l'étranger déclarant des revenus en France peuvent également utiliser le service.

5.3 Procédure d'accès

5.3.1 Comment accéder au service ?

Sur le site www.impots.gouv.fr, les usagers autorisés peuvent accéder gratuitement aux données foncières et immobilières de la DGFIP pour rechercher des éléments de repère pouvant les aider à déterminer la valeur vénale de leur bien immobilier.

LIMITE



L'accès au service est limité à 50 consultations par utilisateur et par période de 3 mois.

Accéder à l'espace personnel sur impots.gouv.fr en utilisant la même procédure que celle permettant de déclarer en ligne.

1

Connexion

Accès à la recherche

2

Accepter les conditions générales d'utilisation du service et la mémorisation des consultations, indiquer le motif de la consultation et accéder à la page de recherche.

Saisir les caractéristiques du bien, entrer l'adresse, modifier si besoin le périmètre de recherche, sélectionner la période de recherche. Possibilité d'affiner la recherche en cliquant sur « Plus de critères ».

3

Définition des critères

Résultats

4

Cliquer sur « Rechercher » pour obtenir les résultats. Le détail de chaque bien est disponible en cliquant sur la loupe. Il est possible d'exporter au format PDF.

5.3.2 Renseigner les critères de recherche

À partir d'un écran simple et intuitif, l'utilisateur saisit les critères de recherche suivants : le type de bien (appartement ou maison par exemple), la superficie, la localisation, le périmètre de la recherche et sa période de recherche (maximum 37 mois sur une période disponible de 9 ans).

De façon facultative, il peut entrer des critères complémentaires permettant de cibler plus précisément les résultats souhaités : année de construction, nombre de pièces principales, étage et nombre d'étages, présence d'ascenseur, situation locative, superficie du terrain...

Selectionner le type de bien à estimer
Type de bien : Appartement

Superficie (en m²)
Entre : 42 et : 53

Période de recherche
Indiquez l'adresse du bien à estimer et la zone de recherche
Adresse :
Espace : tous les biens, Non
et tous les états, Non

Rechercher sur un rayon : 100 m

Points de recherche
Mets de côté / Mets de fin (en cours)
Date : 2025-10-09 09:23:12

Rechercher

Plus de critères

Calculateur de bien

Construction
Période : Entre et : Niveau au de construction Niveau au de fin

Situation locative
 Différent Libre Couche

Nombre de pièces principales
Entre et

Etage
Entre et

Nombre de niveaux
Entre et

Ascenseur
 Différent Avec Sans

Dépendances
 Garage/Parking Terrasse
 Piscine

Prix (en euros)
 Différent Prix de vente Prix ou m² Entre (en euros) et (en euros)

5.4 Données disponibles

5.4.1 Quelles données sont restituées ?

Les informations restituées par PATRIM portent sur les cessions de biens bâtis à usage non professionnel sur l'ensemble du territoire à l'exception des départements de l'Alsace et de la Moselle relevant du Livre Foncier et de Mayotte.

Après avoir lancé la recherche, les résultats sont affichés sous la forme d'un tableau dans lequel l'utilisateur peut visualiser, sur le périmètre de recherche indiqué, le détail de chaque vente comparable, c'est-à-dire dont le type (appartement, dépendance, maison ou immeuble de rapport) et la superficie sont similaires aux critères de recherche précisés. Il peut également exporter au format PDF la liste

des ventes. Le détail des données concerne notamment le type et la superficie du bien, la localisation, les références de publication au fichier immobilier, la date et le prix total de la mutation, le ratio prix/surface, l'année de construction, les matériaux de construction, l'étage, la présence d'ascenseur.

Seules les mutations représentatives des prix du marché, c'est-à-dire permettant de réaliser une étude fiable, sont restituées.

Les résultats sont également localisés sur une carte par des info-bulles comprenant un récapitulatif de la mutation.

5.4.2 D'où viennent les données ?

Les éléments restitués proviennent d'une base de données de la DGFIP alimentée par deux sources d'information.

Publicité foncière

- les informations issues de la publication des actes authentiques par les services de publicité foncière (anciennement conservations des hypothèques) de la DGFIP
- la nature et la date de la mutation ainsi que la valeur de l'immeuble déclarée à cette occasion, les références de publication, la surface « loi Carrez », la situation locative

Cadastre

- les informations issues de la documentation cadastrale selon les éléments déclarés par les propriétaires
- la commune, la rue, la désignation du bien (appartement, maison, ...) et son descriptif (matériau de construction, étage ...)

5.4.3 Une base homogénéisée

Un filtre et un nettoyage de la base est effectué pour exclure :

- les mutations atypiques (mutations dont le prix s'écarte de manière trop significative des prix du marché)
- les mutations de biens hétérogènes dans un même acte (une mutation comprenant une maison et un appartement)
- les mutations à titre gratuit (successions, donations, etc.)
- les ventes avec des droits autres que la toute propriété



Des
données
détaillées

Les
mêmes
sources
que pour
DVF

Les
mutations
atypiques
et
complexes
sont
exclues

5.5 Usage des données

5.5.1 Les usages autorisés



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le cadre juridique de PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » est défini par :

- L'article L. 107 B du Livre des procédures fiscales (LPF), issu de la loi de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011 (n°2011-1978) modifié par la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 (n°2016-1321)
- Le décret en Conseil d'État n°2013-718 du 2 août 2013, adopté après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) et du décret n°2017-521 du 11 avril 2017 du ministre de l'économie et des finances et du secrétaire d'État chargé du budget et des comptes publics, après avis de la CNIL

Conformément au principe posé par l'article L. 107 B du Livre des procédures fiscales (LPF), les informations restituées par PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » sont réservées à l'usage personnel de l'utilisateur. Il ne peut pas diffuser publiquement les données brutes obtenues ou un produit composé pour tout ou partie des données.

À partir des termes de comparaison restitués par le service, il appartient à l'utilisateur d'établir, sous sa propre responsabilité et après avoir fait appel s'il le souhaite à un professionnel de son choix, l'estimation de la valeur vénale du bien

concerné en tenant compte de ses caractéristiques propres.

Le fait qu'une évaluation de valeur vénale ait été réalisée par un usager sur la base des informations données par PATRIM ne fait pas obstacle au droit de l'administration de rectifier cette évaluation dans le cadre de la procédure contradictoire prévue aux articles L. 55 et suivants du LPF. À cette occasion, l'utilisateur pourra engager un dialogue avec l'administration sur le choix des termes de comparaison à retenir.

5.5.2 Mémorisation des données

La mémorisation, pendant une année, des données des utilisateurs n'est effectuée qu'à la seule fin de s'assurer de la bonne utilisation du service. En conséquence, conformément au principe posé par le décret du 2 août 2013,

l'administration ne peut consulter ni utiliser ces données mémorisées dans le cadre d'une procédure de contrôle fiscal ou en vue d'un contrôle.

Les données sont strictement réservées à un usage personnel

Chaque consultation est mémorisée pendant 1 an

Article 9 : mémorisation des consultations

Les consultations sont mémorisées.

Les présentes conditions générales d'utilisation doivent être lues et acceptées par l'utilisateur avant tout accès au service, qui accepte de surcroît que sa consultation soit mémorisée. Chaque consultation est mémorisée et conservée par l'administration fiscale pendant 1 an.

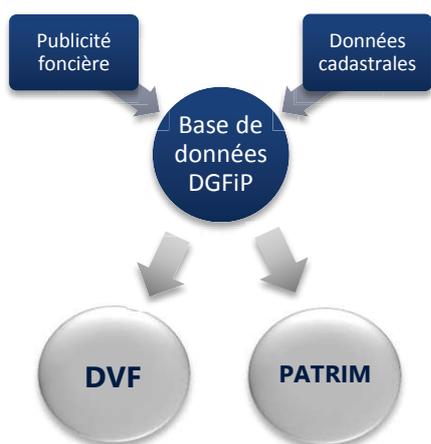
Extrait des Conditions Générales d'Utilisation (CGU) de PATRIM

5.6 Comparaison entre DVF et PATRIM « Rechercher des transactions immobilières »

Des faux jumeaux

Les points communs

- Services de la DGFIP
- Mêmes sources de données fiscales
- Concernent les mutations à titre onéreux



Les différences

- PATRIM permet d'accéder à des informations supplémentaires (année de construction, matériaux de construction, étage, présence d'un ascenseur)
- Outil de requêtage en ligne pour PATRIM alors que pour DVF la restitution se fait sous forme de fichier texte brut
- Ayants droit différents : seuls les particuliers ont accès à PATRIM et ils n'ont pas accès à DVF
- Nombre de consultations autorisées
- Pas d'export possible des données à un format modifiable pour PATRIM, seulement de la consultation
- Pas les mêmes données restituées : seulement le bâti non professionnel pour PATRIM et avec seulement des mutations homogènes
- Diffusion des données brutes ou valorisées interdites pour PATRIM alors qu'elle est autorisée sous condition pour DVF

5.7 Rapports entre DVF et PATRIM

DVF et PATRIM sont amenés à être utilisés de la même manière par des acteurs différents

5.7.1 Problème de comparaison entre particuliers et professionnels

L'ouverture de PATRIM « Rechercher des transactions immobilières » pose le problème de la comparaison entre les professionnels et les particuliers car les professionnels n'ont pas accès à la même base de données (PATRIM n'est pas accessible aux ayants droit de DVF).

5.7.2 Ecart de reconnaissance par le juge des expropriations

PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » peut être reconnu par le juge d'expropriation alors que DVF ne l'est pas de manière directe.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le service DVF, Demande de Valeurs Foncières, s'appelait initialement PATRIM Colloc.



DVF dans l'écosystème des données

LA FICHE EN BREF

En matière de foncier et d'aménagement du territoire, plusieurs bases de données complémentaires peuvent permettre l'évaluation immobilière, l'observation et l'élaboration de stratégies territoriales. Certaines bases sont polyvalentes et d'autres plus spécialisées pour l'un de ces usages. La base DVF fait partie de cet écosystème. Il existe également des bases de données locales, propres à des territoires particuliers, qui viennent compléter cet écosystème national.

Ces bases d'information présentent des différences. Cela suppose de bien connaître leurs atouts et leurs faiblesses. Des comparaisons générales ou appliquées ont été menées par certains utilisateurs pour améliorer la compréhension des bases et de leurs complémentarités.

L'ACTE

La base DVF est élaborée en aval de l'acte authentique alors que d'autres bases sont construites en amont ou au moment de l'acte.

LA GRATUITE

DVF est un service gratuit, ce qui n'est pas le cas de toutes les bases de données. Certaines bases sont assez coûteuses.

L'EXHAUSTIVITE

Parmi les critères de comparaison entre les différentes bases de données, celui de l'exhaustivité est central.

6.1 Une panoplie de bases de données complémentaires

DVF s'inscrit dans un **écosystème de données foncières et immobilières**. Les données fournies par la DGFIP dans le cadre de ce service sont ainsi complémentaires d'autres données mises à disposition par d'autres acteurs.

Chaque base a ses **avantages** et ses **inconvenients**. La complémentarité permet ainsi des usages variés et des analyses pertinentes et fiables.

6.2 Des données collectées à différentes étapes

Des bases de données complémentaires existent aux différentes étapes successives d'une mutation, **en amont et en aval de l'acte**

lui-même. Le croisement et la comparaison de ces bases permettent de disposer d'un **observatoire foncier** assez complet.

Des bases de données établies à différentes étapes



* Déclarations d'Intention d'Aliéner

** Espaces Naturels Sensibles

LE SAVIEZ-VOUS ?

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment le prix). C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. L'acte authentique de vente ne peut être signé avant que la déclaration d'intention d'aliéner n'ait été déposée et que le bénéficiaire ait formulé son renoncement à préempter.

6.3 Comparatif des principales sources de données foncières et immobilières

La comparaison entre les principales sources de données sur les transactions immobilières permet de souligner les points forts et les points faibles de chacune de ses bases. Ce savoir est essentiel à une utilisation agile et pertinente de l'ensemble de ces bases et à leur interconnexion.

L'EPF Normandie a réalisé un comparatif des principales sources de données de connaissance des transactions immobilières, présenté ci-dessous.

A NOTER

Outre l'écosystème national des données, il existe également des bases de données à l'échelle locale, propres à chaque territoire.

		Avantages	Inconvénients
DIA	Éléments communs	<ul style="list-style-type: none"> Actualisation en temps réel 	<ul style="list-style-type: none"> Ecart possible avec les ventes réelles Données non exhaustives
	Safer	<ul style="list-style-type: none"> Base de données remontant aux années 1960, spatialisable à la parcelle depuis 2000 Concerne tous les biens ayant une vocation agricole ou naturelle au moment de la vente, même si le bien est destiné à un usage autre Segmentation nationale homogène des marchés rural agricole, naturel, forestier, résidentiel, agrément, urbanisation Connaissance de la destination des biens Statistique des prix publiée annuellement par la FNSafer selon un modèle labellisé par le Service de la statistique et de la prospective 	<ul style="list-style-type: none"> Accès limité et/ou payant à la base brute selon des modalités propres à chaque Safer Nécessité d'une expertise spécifique compte tenu de la diversité des biens contenus dans cette base et de leur nature composite (agricole, forestier, bâti habitat et professionnel...)
	Droit de Préemption Urbain	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres sur lesquels un Droit de Préemption Urbain est institué Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
	Espaces Naturels Sensibles	<ul style="list-style-type: none"> Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Géolocalisation possible des transactions 	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement sur les périmètres ENS Donnée complexe à produire Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
Actes notariés	Documents papiers	<ul style="list-style-type: none"> Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation Les informations complètes permettent une segmentation des marchés Informations sur les acquéreurs et les vendeurs Actualisation en temps réel 	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés d'accès à la source papier Donnée complexe à produire Coût d'exploitation important Pas d'uniformisation nationale de la segmentation des biens
	BIEN (Ile-de-France) PERVAL (province)	<ul style="list-style-type: none"> Transactions segmentées en types de biens, notamment pour le non bâti Base de données remontant au moins à 2000 Informations sur les acquéreurs et les vendeurs 	<ul style="list-style-type: none"> Base peu représentative du volume du marché (notamment pour PERVAL), entraînant des difficultés de fiabilité pour des typologies de biens spécifiques et des échelles géographiques fines Données payantes
	DVF	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites Données exhaustives Géolocalisation possible des transactions Comprend l'identifiant des actes, permettant d'accéder à ces documents opposables au juge de l'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> Données brutes téléchargeables sur seulement 5 années Complexité du chargement informatique Données peu intelligibles pour les nouveaux utilisateurs Difficulté pour segmenter les biens et les marchés, en particulier pour le non bâti

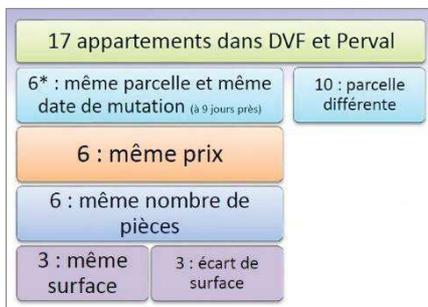
Pour optimiser les résultats, utiliser plusieurs sources de données

		Avantages	Inconvénients
Enquêtes	EPTB (Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur les permis de construire) Les enquêtes permettent d'accéder à des informations complémentaires, notamment le montant des travaux de construction 	<ul style="list-style-type: none"> Terrains à bâtir pour des maisons individuelles uniquement (et hors permis groupés) Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle
	ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs)	<ul style="list-style-type: none"> Données gratuites et aisément téléchargeables Enquête accessible jusque 1985 Volume crédible à défaut d'être exhaustif (enquête basée sur certains permis de construire) 	<ul style="list-style-type: none"> L'enquête ne couvre que les nouvelles constructions comprenant au moins 5 logements destinés à être achetés par des particuliers Donnée statistique uniquement, au plus fin à l'échelle régionale Actualisation annuelle

6.4 Une comparaison DVF / PERVAL

Début 2013, l'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées) a essayé de retrouver des biens dans DVF et dans PERVAL, en prenant les mêmes critères (à savoir : date de mutation, parcelle, prix, nombre de pièces et surface).

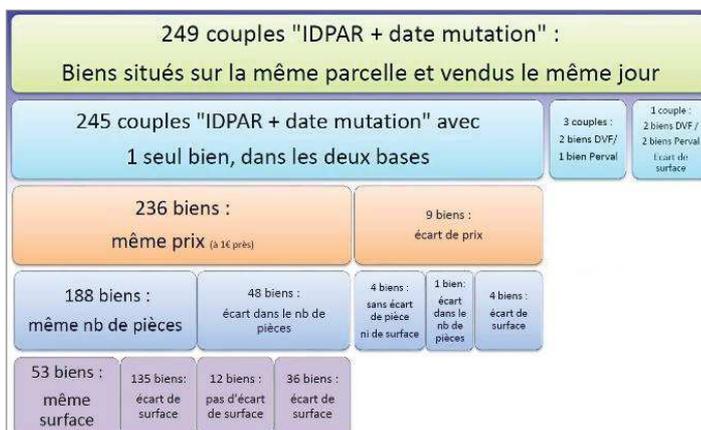
6.4.1 Pays de Nay



Une première étude porte sur la Communauté de communes Pays de Nay. Pour l'année 2010, il y a le même nombre d'appartements vendus dans les deux bases, 17. Seulement 6 appartements sont communs aux deux bases. Ces 6 biens ont le même nombre de pièces, mais pas forcément la même superficie. Pour les biens qui ne se trouvent que dans l'une des deux bases, ni le prix, ni la parcelle, ni la surface ne correspondent. Il s'agit donc de biens complètement différents.

Peu de biens en commun entre PERVAL et DVF

6.4.2 Bayonne



Si l'on prend les 3 critères : Bayonne, 2010 et appartements, on compte 490 biens dans DVF et 461 dans PERVAL.

Sur 249 biens situés sur la même parcelle et vendus le même jour, 53 biens sont renseignés de manière strictement identique dans DVF et dans PERVAL et 196 ont des différences de prix et/ou taille et/ou surface.

6.5 Une comparaison DVF / BIEN

La DRIEA Île-de-France a procédé à une comparaison des bases BIEN et DVF sur les logements en Ile-de-France. Bien que les données issues des deux bases proviennent des actes notariés (directement pour la base BIEN, via la publicité foncière pour DVF), le dispositif de renseignement n'est pas identique.

6.5.1 Les maisons

Le nombre de transactions de la base DVF est supérieur au nombre de transactions brutes de la base BIEN (avant redressement*), ce qui pourrait renforcer l'hypothèse que la base DVF est plus exhaustive. Une fois le redressement* effectué, le nombre de transactions devient supérieur dans la base BIEN. Les prix moyens des transactions sont plus élevés dans la base

6.5.2 Les appartements

Le même test a été réalisé pour les appartements avec le même constat pour la volumétrie des ventes. Le nombre de transactions dans DVF est supérieur à celui de la base BIEN brute mais les écarts sont assez faibles. En revanche, avec les valeurs redressées* on comptabilise 30 % de transactions

LE SAVIEZ-VOUS ?

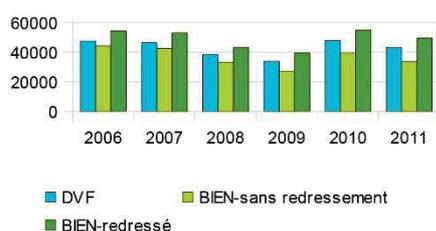
Le site Immoprix (www.immoprix.com) délivre les chiffres de l'immobilier des notaires en France, hors Ile-de-France, ce qui correspond à la base PERVAL.

Les données de la base BIEN, pour l'Île-De-France, peuvent être obtenues sur le site de la Chambre des Notaires de Paris (www.paris.notaires.fr).

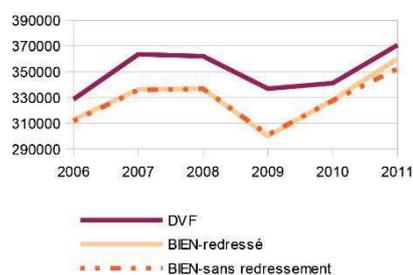
DVF que dans la base BIEN, ce qui peut s'expliquer en partie par le fait que la base BIEN recense mal les logements neufs, dont le prix est supérieur à celui des logements anciens.

supplémentaires dans la base BIEN. Pour les appartements, les écarts entre les deux bases sont faibles pour le prix moyen global des transactions. Le rapport est identique : les prix moyens sont légèrement plus élevés dans la base DVF que dans la base BIEN.

Nombre de transactions de maisons en IDF d'après les bases DVF et BIEN



Prix moyen des maisons d'après les bases DVF et BIEN



Extrait de la note « Les marchés fonciers et immobiliers en Île-de-France sur la période 2006-2011 - Exploitations des données à partir des bases DVF et BIEN » publiée par la DRIEA en octobre 2013

* 90% des transactions du cœur de l'agglomération parisienne sont intégrées dans la base BIEN mais ce taux baisse dans les départements de grande couronne. Pour pallier cet écueil, un redressement de la base est effectué, en appliquant un coefficient aux différents indicateurs (montants des transactions, nombre de transactions, etc.). Ce coefficient correspond au poids des transactions figurant dans la base par rapport au nombre de transaction estimé par une enquête complémentaire auprès des études notariales.

Des écarts sur les volumes et sur les prix

**DVF est
utilisée en
complément
des données
DIA**

6.6 Une comparaison DVF / DIA

Le Département de l'Hérault dispose depuis le milieu des années 1980 d'un observatoire foncier basé sur l'analyse des DIA. Il a procédé à une comparaison entre les DIA et les données DVF. Cela permet notamment de mesurer l'apport du fichier DVF pour le Département. DVF complète l'observatoire foncier pour une

meilleure connaissance du marché immobilier et de son évolution dans l'Hérault.

Les objectifs poursuivis avec DVF sont :

- de réaliser des analyses statistiques du marché immobilier et de les partager
- de disposer de références de prix sur le marché bâti pour les négociateurs

	Avantages	Limites
DVF	<ul style="list-style-type: none"> • Données gratuites exhaustives sur le marché urbain • Données qui correspondent à des mutations réalisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Données disponibles et exhaustives avec un an de décalage • Ne permet pas de distinguer le marché des terrains à bâtir du non bâti • Aucune information sur les vendeurs et acquéreurs – analyse des catégories professionnelles et origines géographiques impossible
DIA	<ul style="list-style-type: none"> • Un suivi du marché foncier depuis 1984 • Une connaissance en amont des mutations • Une donnée très précise et fiable concernant le marché foncier agricole et naturel • La possibilité de segmenter le marché du bâti du terrain à bâtir à travers les DIA DPU 	<ul style="list-style-type: none"> • Des données incomplètes sur le marché foncier bâti • Une DIA ne débouche pas toujours sur une vente • Il n'y a DIA que si un droit de préemption a été instauré, donc l'exhaustivité des données DIA dépend de la couverture du territoire par ce droit de préemption

A NOTER

Les données DIA et les données DVF sont complémentaires. Les DIA permettent ainsi de qualifier les acquéreurs et les vendeurs ou encore d'observer les droits de préemption. DVF, de son côté, est une source gratuite, qui fournit des informations exhaustives sur les mutations réalisées, alors que les DIA se placent en amont de la transaction.





Précautions techniques

LA FICHE EN BREF

Les données DVF permettent de faire une multitude de traitements. Il y a néanmoins plusieurs précautions à prendre pour utiliser les fichiers restitués par la DGFIP. En effet, les données sont complexes et le risque d'une interprétation erronée est bien présent. Il convient donc de préciser les contraintes techniques et les méthodes à prendre en compte.

Il n'y a pas une méthode unique pour traiter DVF. Il est donc nécessaire de mettre en place une coordination nationale pour éviter les discordances d'analyse et faire que DVF puisse véritablement jouer son rôle de référentiel commun, permettant notamment de comparer les données sur différents territoires.

LE SENS

Une base de données est une série structurée d'informations. Il faut toutefois lui donner du sens. Cela implique de bien maîtriser la base.

LE TRAITEMENT

Le traitement doit tenir compte de la méthode de construction de la base. Il passe par une intégration en tableur ou en base de données.

LA COHERENCE

La mise en commun d'outils et de méthodes permet de maintenir le caractère comparable des traitements au niveau national.

7.1 Donner du sens à la donnée

7.1.1 Un référentiel partagé



L'un des principaux intérêts de DVF est de pouvoir disposer d'un référentiel commun qui permette de comparer les territoires entre eux et de produire des études selon des méthodes homogènes. Cela suppose que tous les utilisateurs parlent de la même chose. Il y a donc un travail important à mener pour donner du sens à la donnée et pour que tous interprètent de la même manière les informations.

Cela passe d'abord par une clarification du vocabulaire (voir le glossaire associé à ce guide).

Par exemple les terrains à bâtir sont définis dans DVF au sens fiscal : la définition des terrains à bâtir retenue à la DGFIP est précisée au 1° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts comme étant les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. Cette définition juridique a vocation à être confrontée aux situations opérationnelles locales.

7.1.2 Un effort d'interprétation

L'enjeu principal du traitement des données est de bien comprendre ce qu'elles signifient. Il y a ainsi un travail conséquent à fournir pour bien cerner DVF et éviter de sortir du champ de fiabilité de chaque variable renseignée.

Il convient de faire preuve de prudence car il y a un risque important d'erreur d'interprétation, notamment pour les mutations multilignes, qui comportent plusieurs dispositions.

7.2 Des mutations décrites sur plusieurs lignes

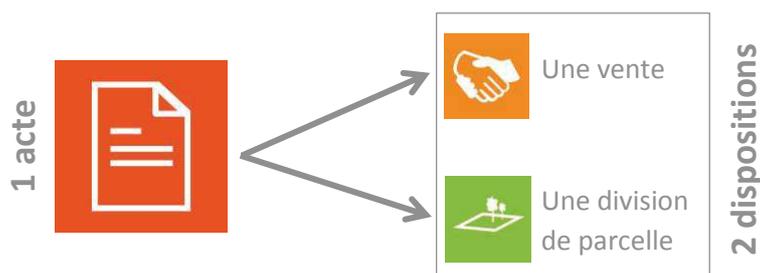
7.2.1 Qu'est-ce qu'une disposition ?

Certaines ventes, faisant l'objet d'un acte, présentent différentes parties juridiques. Elles sont appelées « dispositions ». Dans DVF, seules les dispositions faisant l'objet d'un prix sont restituées.

Une vente simple (environ 95 % des cas) est représentée par une seule disposition rattachée à un prix. Il y a alors concordance mutation/disposition.

Pour un même acte, plusieurs dispositions onéreuses peuvent coexister (c'est le cas pour environ 5 % des mutations), elles figurent donc dans DVF de manière distincte.

Ainsi, un acte comportant une vente et une division de parcelle donne lieu à la création de deux dispositions, l'une concernant la division et l'autre la vente car il s'agit de deux unités d'analyse juridique distinctes.



Dans cet exemple, la disposition relative à la division de parcelle ne sera pas restituée dans DVF, car elle ne fait pas l'objet d'un prix.

7.2.2 Les mutations simples décrites sur une seule ligne

Une mutation simple comprend une seule disposition représentée sur une seule ligne, comme dans l'exemple fictif suivant :

Reference document	No disposition	Valeur foncière	Section	No parcelle	Type local	Identifiant local	Nature culture	Nature culture spéciale	Surface terrain
2012P00174	1	179000	C	236	Maison	58639	Sol		780

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓

Une mutation Une disposition = un prix Une parcelle pour la disposition 1 Un local pour la parcelle C236 Une nature de culture pour la parcelle C236 Une surface par nature de culture

En synthèse **la mutation 2012P00174** présentée dans DVF est d'un montant de **179 000 €**. Elle comprend **une maison** sur un terrain de 780 m².



7.2.3 Les mutations multilignes

Beaucoup de mutations comportent plusieurs lignes. Il faut alors gérer la duplication des informations et le dédoublement de certaines mutations.

La DGFIP décompose les mutations en plusieurs lignes pour les causes suivantes :

- Plusieurs dispositions
- Plusieurs parcelles dans la disposition
- Plusieurs locaux dans la parcelle
- Plusieurs natures de cultures (types de terrain du point de vue fiscal, aussi appelées subdivisions fiscales) dans la parcelle
- Plusieurs natures de cultures spéciales dans la nature de culture

A NOTER

Il résulte de ces mutations multilignes une impossibilité de réaliser des statistiques simples (nombre de mutations, prix moyen,...) sur la base brute. Une intégration en tableur ou en base de données est donc nécessaire afin de restituer une ligne par mutation. Voir fiche 9 *Structurer les données*

L'exemple fictif suivant permet d'illustrer ces mutations multilignes :

La disposition 1 n'est pas incluse dans DVF car il ne s'agit pas d'une disposition correspondant à un prix

Pour la disposition 2, il n'y a pas de renseignement de surface : la parcelle n'est pas vendue avec l'appartement

Reference document	No disposition	Valeur foncière	Section	No parcelle	Type local	Identifiant local	Nature culture	Nature culture spéciale	Surface terrain
2013P00181	2	180000	C	294	Appartement	69784			
2013P00181	3	317000	KT	33			Jardin		1368
2013P00181	3	317000	KT	34	Dépendance	89883	Sol		1000
2013P00181	3	317000	KT	34	Dépendance	89883	Agrément	Sport	800
2013P00181	3	317000	KT	34	Dépendance	89883	Agrément	Chasse	3633
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Sol		1000
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Agrément	Sport	800
2013P00181	3	317000	KT	34	Maison	158260	Agrément	Chasse	3633

↓
Une mutation

↓
Deux dispositions = deux prix

↓
Deux parcelles pour la disposition 3

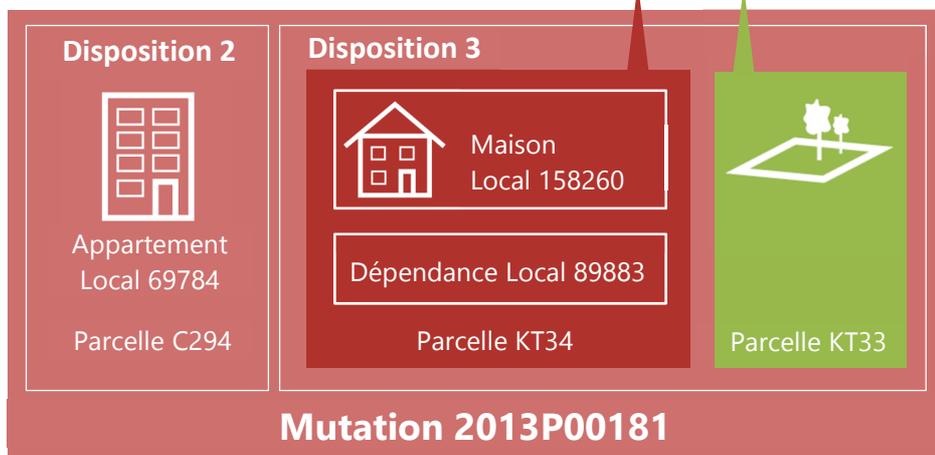
↓
Deux locaux pour la parcelle KT34

↓
Deux natures de culture pour la parcelle KT34 et deux natures de culture spéciales pour la nature de culture Agrément

↓
Une surface pour chaque nature de culture ou nature de culture spéciale

Parcelle composée de Sol pour 1000 m², de terrain d'agrément Sport pour 800 m², et de terrain d'agrément Chasse pour 3633 m²

Parcelle composée d'un jardin de 1368 m²



En synthèse **la mutation 2013P00181** présentée dans DVF est d'un montant de **497 000 €** (somme des valeurs foncières de la disposition 2 et de la disposition 3). Elle comprend d'une part **un appartement**, et d'autre part **une maison et sa dépendance**, sur un terrain de 6801 m² composé de deux parcelles.

A NOTER

Les natures de cultures sont affectées aux subdivisions fiscales de la parcelle, et ne sont donc pas liées aux locaux. Pour une même parcelle, la DGFIP ne propose aucune information permettant de savoir si le local est sur telle ou telle subdivision fiscale. Il n'y a donc pas de lien géographique dans MAJIC entre les locaux et les natures de culture. DVF va donc ventiler le local en autant de natures de culture et de natures de culture spéciales qu'il trouvera dans MAJIC sur la parcelle concernée.

7.3 Comment intégrer les données ?

7.3.1 Quels outils utiliser ?

Pour procéder au traitement des fichiers restitués par la DGFiP, plusieurs options sont possibles. Les solutions logicielles proposées ci-dessous sont issues des retours des utilisateurs. La recommandation principale est d'utiliser les scripts du Modèle Conceptuel de Données élaboré par le

Groupe national DVF (voir fiche 9 *Structurer les données*). Ces scripts peuvent être implémentés sur différents logiciels de gestion de bases de données selon les ressources et compétences de chaque requérant et de chaque structure.

	Solution logicielle	Exemples
La base	Traitement sur tableur	Microsoft Excel, Open/Libre Office Calc, etc.
Pour croiser DVF avec des bases de données lourdes	Utilisation d'un ETL (Extract-Transform-Load) permettant d'effectuer des synchronisations massives d'informations d'un format de données vers un autre.	FME, Talend, etc.
Pour aller plus loin	Traitement avec un système de gestion de base de données (SGBD) relationnel	PostgreSQL, scripts du GnDVF, Microsoft Access, open/Libre Office Base, etc.

A NOTER

Le CEREMA a développé un outil permettant de structurer les données DVF sous forme de base de données « DVF+ » à l'aide d'un logiciel téléchargeable : [ImportDVF+](#).

7.3.2 Pour un usage de la donnée avec un tableur

Pour un usage ponctuel de la donnée ou en l'absence de moyens informatiques ou humains permettant de gérer des bases de données, une étude sur les prix ou la surface des terrains peut-être réalisée.

a. Ouvrir le fichier texte avec tout tableur (par exemple, Microsoft Excel ou Open Office Calc)

- 1 Ouverture du fichier par clic-droit dessus, « Ouvrir avec », et sélectionner le logiciel tableur
- 2 Préciser que le fichier est encodé en Unicode-UTF8 si la question est posée
- 3 Indiquer que le séparateur des champs est une barre verticale, le « Pipe ». Pour cela, cocher « Autres » puis remplir la case avec le symbole Pipe (raccourci clavier : Alt Gr + 6)

Dans les anciennes versions de Microsoft Excel, il est possible que la boîte de dialogue ne s'ouvre pas. Il faut alors utiliser le menu Données/Convertir.

b. Etudier les prix (en perdant les informations sur les surfaces et sur les locaux)

Des analyses de prix peuvent être faites avec prudence via un tableur.

- 1 Créer un identifiant unique (ex : « code disposition ») pour chaque disposition, en concaténant les champs « Code service CH » et « Reference document »
- 2 Supprimer les lignes du tableau correspondant à un même identifiant, pour effacer les doublons
- 3 Additionner les prix des dispositions pour chaque mutation en s'appuyant sur le champ « code disposition » construit précédemment

c. Etudier les surfaces de terrain

Des analyses de surface de terrains peuvent être faites avec prudence via un tableur.

- 1 Créer un identifiant unique pour chaque nature de culture, en compilant les champs :
 - « Code service CH »
 - « Reference document »,
 - « No Disposition »
 - « Code commune »
 - « Prefixe section »
 - « Section »
 - « No plan »
 - « Nature de culture »
 - « Nature de culture spéciale »
 - « Surface terrain »
- 2 Supprimer les lignes du tableau correspondant à un même identifiant, pour effacer les doublons
- 3 Additionner les surfaces pour chaque disposition puis pour chaque mutation en s'appuyant sur leurs identifiants respectifs
Attention : les surfaces des parcelles ne sont pas toujours renseignées pour les ventes d'appartements

7.4 Prise en compte des écarts entre les millésimes

Le décalage entre la date de la mutation et la date de sa publication par le service de publicité foncière engendre des écarts dans les données d'une même année récupérées à des moments différents. Le délai de publication de l'acte en service de publicité foncière est variable (de

plusieurs jours à plusieurs mois). Par ailleurs, certaines données des années antérieures étant enrichies, les utilisateurs peuvent récupérer tous les millésimes disponibles à chaque demande (antériorité de 5 ans).



Le fichier récupéré à l'étape 3 sera différent du fichier récupéré à l'étape 1 car :

- il contiendra en plus toutes les mutations publiées à l'étape 2,
- certaines mutations en VEFA se verront complétées du bien construit postérieurement à la transaction.

Année de remplissage de la base DVF	Nombre de mutations 2009
2009	51 133
2010	9 212
2011	30
2012	7
2013	1
TOTAL	60 383

La Région Aquitaine a étudié l'écart entre l'année de signature de l'acte (4 derniers caractères du champ date_mutation) et l'année de publication de l'acte au service de publicité foncière (4 premiers caractères du champ reference-document).

Lors du téléchargement des mutations de l'année 2013, les 5 dernières années ont été demandées (2009 à 2013).

Le tableau illustre les résultats issus du fichier des actes signés en 2009. Sur les 60 383 mutations réalisées en 2009, 51 133 ont été publiées par le service de publicité foncière en 2009, 9 212 en 2010, ...

Cette analyse illustre bien l'intérêt de récupérer tous les millésimes disponibles à chaque demande puisque le fichier des mutations restituées dans DVF pour une même année (ici 2009) est enrichi au fur et à mesure des enregistrements réalisés par le service de publicité foncière.

Certaines données sont enrichies d'une année sur l'autre

Une analyse valide le délai entre la date de la mutation et son apparition dans DVF

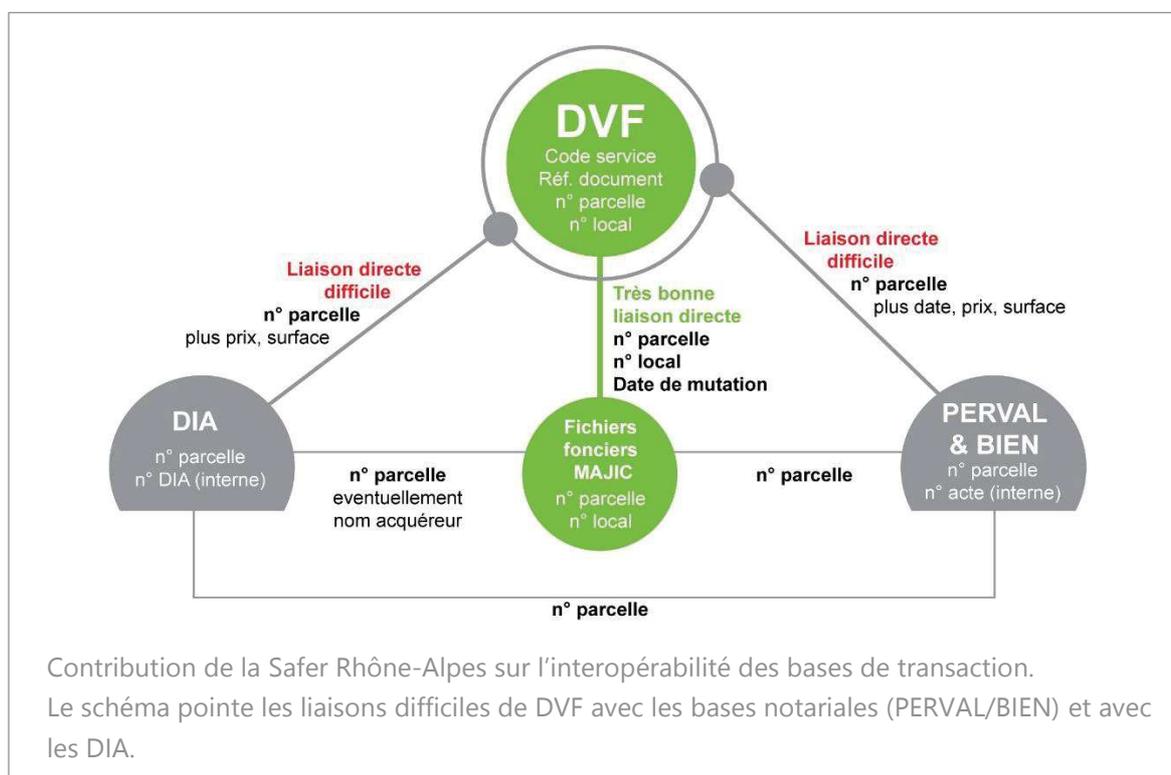
7.5 Interopérabilité des bases de données

Certaines bases de données sont plus faciles à croiser avec DVF que d'autres

Le traitement des données issues du service DVF amène très souvent un croisement avec d'autres bases de données. Se pose alors la question de l'interopérabilité entre les bases.

Si l'appariement avec la base MAJIC est opérationnelle (car les données DVF sont elles-mêmes en partie issues de la base MAJIC), le croisement avec d'autres bases de données n'est pas aussi aisé.

En effet, l'identifiant local, référence cadastrale, correspond à l'invariant de la matrice cadastrale, il est présent à la fois dans DVF et dans MAJIC, ce qui permet de croiser très facilement les données. Or, cet identifiant n'est pas présent dans les autres bases comme les DIA ou les bases notariales qui sont construites autour des bases d'adresses.



Croiser avec le cadastre ou les POS/PLU suppose de choisir les bons millésimes

Un autre aspect des appariements avec d'autres bases de données concerne la problématique de l'historicisation, notamment lors de croisements avec le cadastre ou avec les PLU/POS et autres documents d'urbanisme. Il faut alors veiller à croiser les données DVF avec le bon millésime de l'autre source d'informations.

Par exemple, les documents d'urbanisme peuvent utilement compléter DVF pour connaître la vocation ou la constructibilité d'un terrain ayant fait l'objet d'une vente. Il faut donc s'assurer de disposer de l'information correspondant à la date de transaction. Ainsi, une vente de 2010 peut ne pas correspondre à

un règlement d'urbanisme postérieur (ou même antérieur) à cette date.

En effet, les POS et PLU évoluent. Ils sont différents d'année en année. Par exemple les données DVF de 2012 peuvent correspondre à une date de POS/PLU antérieure à 2010.

La question de la date du plan cadastral est importante également car il y a un risque de perdre la géométrie des parcelles. Le plan cadastral n'est plus le même d'une année sur l'autre, donc il faut travailler avec un historique pour pérenniser la localisation de la parcelle (voir fiche 10 *La spatialisation des données DVF*).

7.6 Coordination des méthodes et des filtres

A NOTER

Le Groupe national assure une harmonisation au niveau national des méthodes et outils de traitement des données DVF par la diffusion de contributions d'utilisateurs et leur valorisation en tant que références.

Le Groupe national souhaite favoriser la mise en place de référents et de groupes de travail régionaux qui auront notamment pour mission de coordonner les traitements au niveau local. Dans certaines régions, cette dynamique en synergie existe déjà et permet la construction d'une homogénéité régionale.

Selon les usages des données DVF, les méthodes et les filtres utilisés ne sont pas les mêmes. Il y a donc un enjeu important d'harmonisation de ces traitements.

L'enjeu est de garantir la cohérence de la diffusion d'indicateurs qui sont issus d'une même source de données, à savoir DVF.

En ayant des méthodes de traitement, de redressement et des filtres communs, les structures peuvent mener des comparaisons entre différents territoires.

La coordination passe par le partage en réseau des méthodes de traitement et des filtres employés par les différentes structures.

Il est essentiel par exemple que chaque étude diffusée mentionne le processus de structuration et d'analyse utilisé.

La cohérence se crée tant par les synergies locales que par les travaux nationaux

La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a réalisé une étude sur le foncier bâti du centre-ville de Lannion, introduite par une partie sur la méthodologie employée.

Méthodologie employée

Le recensement des transactions a été permis par la fourniture par la DGfip (direction des Impôts) du fichier des valeurs foncières à l'échelle de l'Agglomération.

Ce fichier recense l'ensemble des transactions immobilières à l'échelle de territoires sur des périodes données avec la possibilité de revenir 5 ans en arrière.

Le traitement exposé au sein de ce document propose une réflexion à l'échelle de 4 sections cadastrales proches de la notion de centre-ville élargi.

Il a d'abord été utilisé cette échelle large, regroupant l'ensemble des sections cadastrales définissant le centre-ville et sa périphérie proche pour finir par des traitements pour chaque échelle cadastrale et sur certains secteurs ciblés avec un nombre de transactions suffisant pour pouvoir établir des statistiques pertinentes.

Pour fiabiliser ce fichier, il a également été comparé au fichier des DIA (Déclarations d'Intentions d'Aliéner) fournie par la ville de Lannion.

Près de **337 biens** ont été vendus entre 2008 et 2011 à l'échelle du centre-ville élargi. N'ont pas été comptabilisés les acquisitions de logements neufs liés notamment aux lois de défiscalisation, car marché fonctionnant différemment.

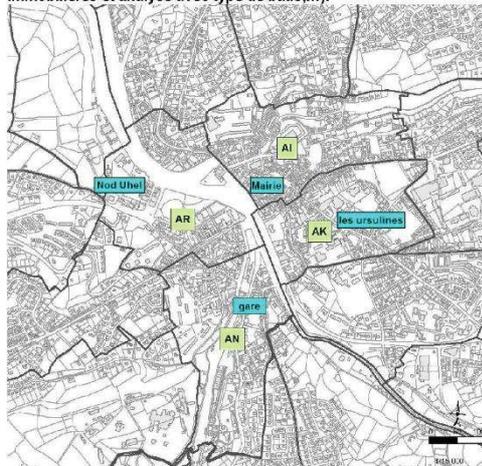
A noter que les chiffres 2012 seront intégrés dès réception du fichier des impôts (septembre) ainsi qu'une étude sur les logements neufs commercialisés.

3 types de biens différents sont recensés :

- ⇒ L'habitat individuel
- ⇒ L'habitat collectif
- ⇒ Les locaux commerciaux et industriels.

Cette étude doit permettre de soulever un certain nombre d'interrogations et d'éléments de contexte pour préparer des entretiens avec les acteurs de l'immobilier et peut-être faire des études plus précises sur des éléments posant question.

Egalement, l'étude porte sur le marché des biens vendus et non des biens en vente. Devra donc être menée en parallèle, une étude sur le marché de la vente (recensement de l'ensemble des offres immobilières et analyse avec type de bâtis....).



L'étude commence par une page sur la méthode adoptée



Typologie des biens

LA FICHE EN BREF

Pour produire des analyses pertinentes à partir des données DVF, il est nécessaire de classifier les mutations décrites selon les types de biens concernés. Une technique de typologie des biens a ainsi été développée par le Groupe national DVF afin de permettre une structuration logique des données DVF.

Il est fondamental de caractériser un bien pour contextualiser une mutation et ainsi être en mesure d'analyser de manière fine et adéquate les données, notamment le prix.

Les articles CGI décrits dans DVF et le croisement avec d'autres sources de données sont les pistes les plus efficaces pour améliorer la typologie des biens.

LA METHODE

La typologie des biens s'appuie surtout sur les caractéristiques des locaux, et sur le régime fiscal associé à la transaction.

LES LIMITES

La connaissance de la vocation des biens (surtout pour le non bâti), et la distinction neuf/ancien sont limitées en utilisant DVF seule.

LE CROISEMENT

Il est possible d'affiner la typologie en croisant avec des données complémentaires comme les PLU ou MAJIC notamment.

Une
typologie
de biens
permet
de mieux
analyser
les
données

8.1 Objectif et intérêt de la typologie des biens

8.1.1 Qu'est-ce que la ventilation des biens ?

Il s'agit d'une démarche méthodologique visant à définir un ensemble de catégories de biens et à classer les mutations, en fonction de ces catégories.

La typologie permet de définir une grille de classement des biens puis d'attribuer chaque mutation, en fonction de critères précis, à une catégorie prédéfinie.

8.1.2 Pourquoi ventiler les biens ?

La base de données DVF brute ne permet pas facilement d'identifier pour chaque mutation le (ou les) type(s) de bien(s) concerné(s).

Créer une ventilation des biens permet de faciliter l'analyse, la classification et l'étude des données. Cela permet d'être au plus près de la réalité en attribuant à chaque mutation la catégorie de bien qui lui correspond.

A NOTER

Pour construire une typologie de biens, il est nécessaire de préciser au préalable la terminologie en définissant ce qu'on entend pour chaque catégorie.

8.2 Technique de typologie élaborée par le Groupe national DVF

Devant le développement des traitements et les difficultés d'interprétation des différentes transactions, le Groupe national DVF a souhaité proposer un cadre pour les traitements de la base de données. Celui-ci ne saurait remplacer les expertises locales ou répondre à tous les besoins d'études, mais il propose des principes permettant de mieux appréhender le contenu de DVF.

8.2.1 Les informations DVF utilisées

Différentes informations présentes dans DVF, chacune ayant ses intérêts et ses limites, sont utilisées pour fiabiliser la typologie des biens.

a. Nature de mutation

Cette information est saisie manuellement par l'opérateur qui retranscrit le contenu de l'acte. Elle permet de distinguer les ventes ordinaires des expropriations, des échanges, des acquisitions sur plan (appelées Ventes en l'État Futur d'Achèvement, ou VEFA) et des acquisitions de terrains à bâtir (TAB).

LIMITE

Il subsiste une incertitude concernant l'exhaustivité des renseignements : les natures des mutations spécifiques (VEFA, vente de TAB, expropriations, échanges) ne semblent pas systématiquement précisées, et un certain nombre de ces transactions se voient attribuer une nature de vente ordinaire. Ce phénomène s'explique par le fait que l'article CGI applicable à la nature de la mutation est le critère discriminant du traitement de l'acte.

Une
typologie
validée
par le
Groupe
national
DVF

b. Articles CGI (Code général des impôts)

Une autre information précieuse réside dans le régime fiscal de la transaction. Celui-ci renseigne sur des exonérations en explicitant leur motif (voir 8.2.4). Ainsi, les VEFA et les ventes de TAB peuvent se voir affecter un article CGI permettant de prendre connaissance de leur nature de transaction.

LIMITE

Une partie des articles CGI utilisée par la DGFIP n'alimente pas aujourd'hui l'extraction DVF. Dès lors, certaines VEFA, ventes de TAB, expropriations ou échanges transmis sous le code nature de mutation « vente » ne pourront pas être identifiés comme tels.

c. Description des locaux

Les mutations de biens bâtis peuvent être affectées à des typologies différentes selon qu'il s'agit de maisons, d'appartements, de bâtiments d'activités ou de dépendances.

LIMITE

Tous les locaux ne sont pas décrits : certains bâtiments publics et certains bâtiments agricoles, ne faisant l'objet d'aucune imposition, n'existent pas dans MAJIC et ne sont donc pas remontés dans DVF. La conséquence est de faire passer certaines parcelles bâties en terrains nus. Par ailleurs, les locaux d'activités ne sont pas précisés (bureaux, commerces, usines...), de même que les dépendances (garages, transformateurs...), limitant ainsi la finesse de la typologie des biens.

d. Natures de culture

Les mutations de biens non bâtis recouvrent des réalités très différentes, selon qu'il s'agit de terrains à bâtir, de terrains urbains, de terrains agricoles, naturels ou de loisirs. La nature de culture, c'est-à-dire la nature du terrain, permet d'apporter une information utile à la typologie des biens non bâtis.

LIMITE

Le caractère en partie déclaratif de la nature du terrain, et le fait que l'information ne soit mise à jour que si l'impact fiscal est tangible, rend l'information peu fiable en particulier pour distinguer les terrains agricoles des terrains naturels ou de loisirs.

8.2.2 Les principes

Les mutations de types échanges, adjudications ou expropriations ne font pas l'objet de sous-typologies. Leur nombre restreint et la complexité des situations invitent à un traitement au cas par cas. Les mutations présentant des volumes sont également traitées à part.

La typologie commence par une **étude des biens VEFA**. Selon le type de local concerné (renseigné par DVF après sa construction), la VEFA est répartie en « Economique », « Appartement » ou « Maison ». Pour les VEFA qui ne sont pas encore construites, aucun local n'apparaît dans DVF. Ces transactions sont affectées à un groupe « Indéterminé ». Les autres transactions, constituant l'essentiel du marché, sont ensuite distinguées selon le caractère bâti des terrains concernés.

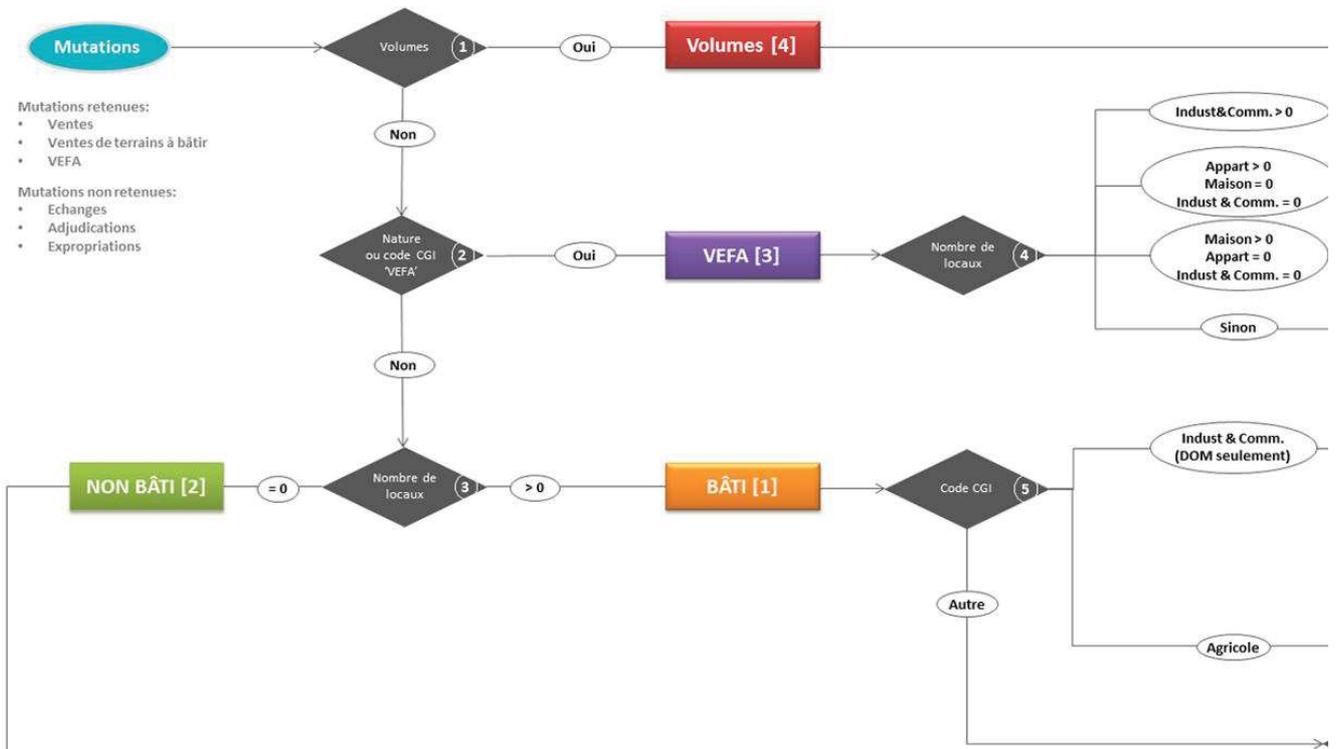
Il a été arrêté par le GnDVF que des mutations dont le prix était supérieur à 10 000 € et dont les surfaces étaient comprises entre 200 et 2 000 m² avaient une très forte probabilité d'être des **terrains à bâtir**. Ceci dit, il est prévu que ces paramètres puissent s'adapter aux spécificités locales. Globalement il a été constaté que malgré le caractère systématique de cette affectation d'une mutation, ce paramètre améliorerait plus la base qu'il ne la dégradait.

Pour les terrains bâtis, ce sont principalement les types de locaux qui sont utilisés (activité, maison, appartement...), mais les prix et les surfaces peuvent aussi apporter un complément d'analyse. Les mutations complexes (différents types de locaux) ou spécifiques (surface bâtie réduite ou très importante) sont classées à part.

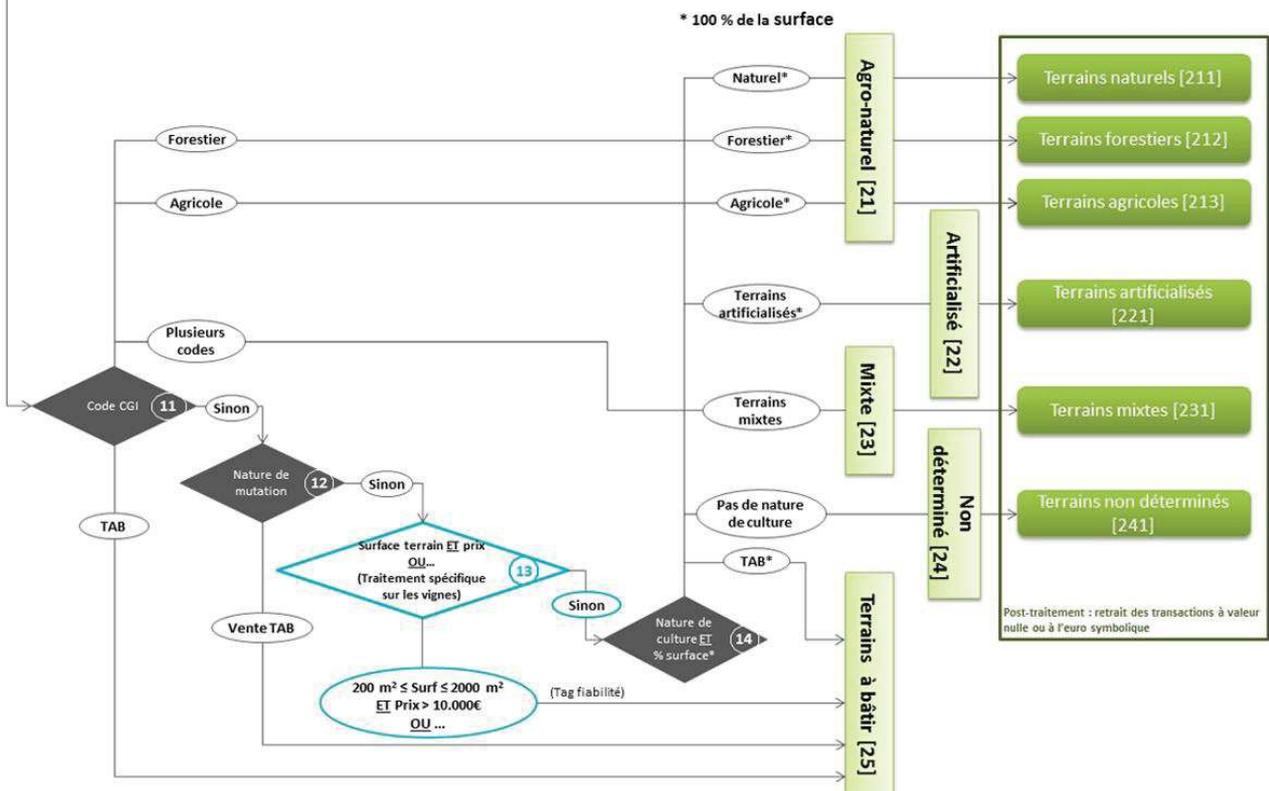
Seuls les champs de DVF ont été utilisés pour construire la typologie du GnDVF

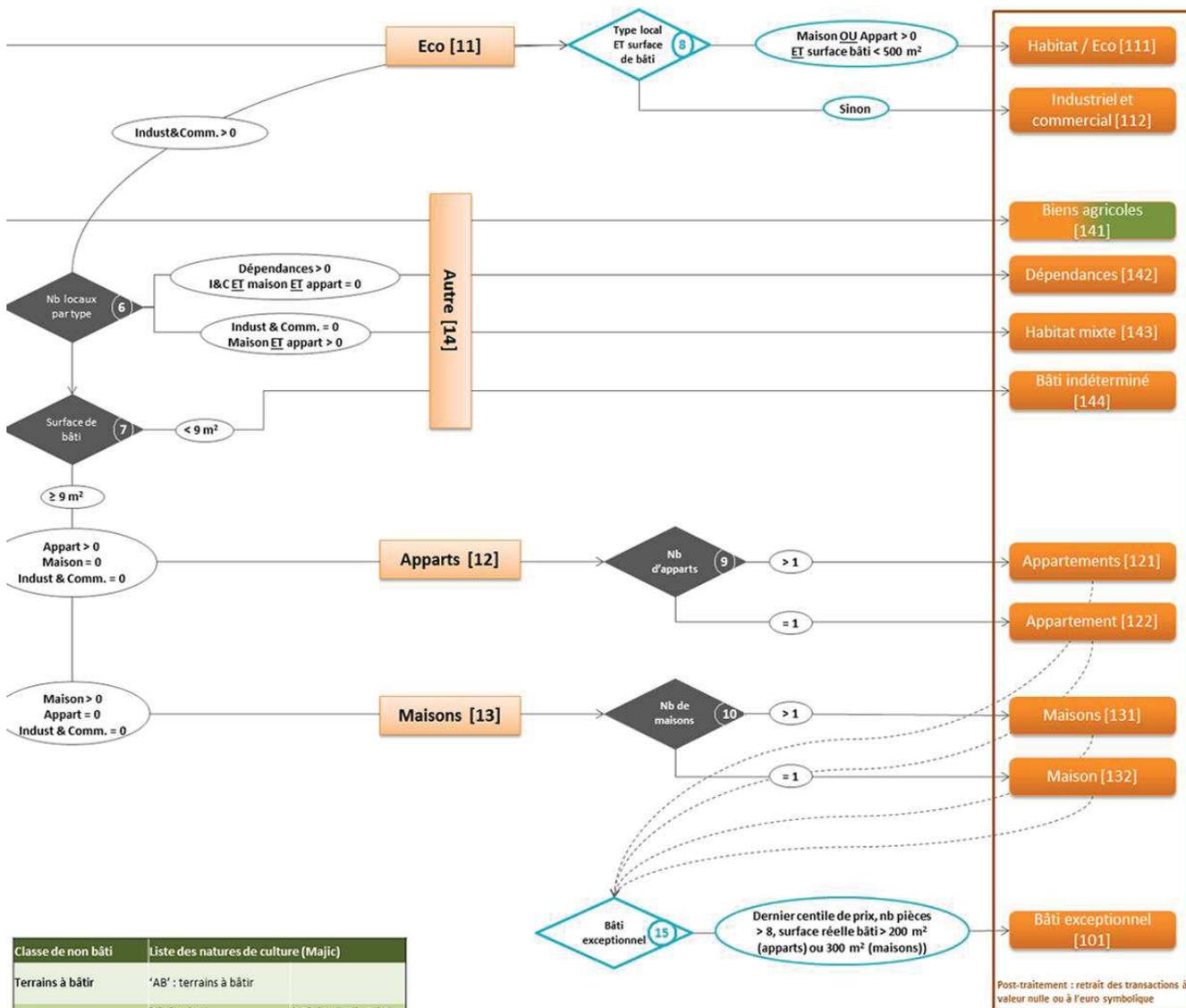
Une typologie construite par études successives

8.2.3 Le schéma

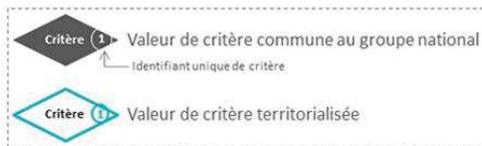


- Typologie des biens -
 Processus de répartition des mutations issues des données DVF





Classe de non bâti	Liste des natures de culture (Majic)	
Terrains à bâtir	'AB' : terrains à bâtir	
Terrains naturels	'L' : landes	'LB' : landes boisées
	'E' : eaux (étang, lac, etc.)	
Terrains forestiers	'BS' : taillis sous futaie	'B' : bois
	'BT' : taillis simples	'BF' : futaies feuillues
	'BP' : peupleraies	'BM' : futaies mixtes
	'BR' : futaies résineuses	'BO' : oseraies
Terrains agricoles	'T' : terres	'PC' : pacages
	'TP' : terres plantées	'PH' : herbages
	'PE' : prés d'embouche	'PP' : prés plantes
	'P' : prés	'PA' : pâtures
Terrains artificialisés	'VI' : vignes	'VE' : vergers
	'CH' : chemin de fer	'S' : sols
	'AG' : terrains d'agrément	'J' : jardins
	'CA' : carrières	



Réalisation : EV – EPF Bretagne
Version document : V2.3 (jan. 2015)

8.2.4 Quelques précisions sur les articles CGI

Les articles CGI définissent la base légale de la taxation de l'acte. Elle est acquittée lors du dépôt de l'acte pour publication au fichier immobilier tenu par les services de publicité foncière. Ce régime est dissocié du régime de la TVA qui est établi en fonction du vendeur selon la réforme de la TVA immobilière du 10 mars 2010.

Le type de taxation varie selon la nature de l'acquéreur, celle du vendeur ou le type de bien. Ainsi, c'est un élément d'analyse de la mutation. Sur la base d'une contribution de Bordeaux Métropole, le Groupe national DVF a élaboré un tableau d'interprétation des articles CGI intégrés dans la base de données DVF de la DGFIP. Parmi les articles CGI fournis par la DGFIP, seuls les articles CGI pertinents pour l'analyse des marchés fonciers ont été conservés.

Article CGI	Statut du vendeur ou nature du bien	Type d'acquéreur et destination	Commentaire
1049	-	Bailleur social (SA)	Acquisition par une société HLM, autre qu'un office public
1594H	-	Bailleur social (office...)	Acquisition logements par HLM ou SEM
1115*1	-	Marchand de biens (achat)	Délai de 5 ans (engagement de revente)
1115*2	-	Marchand de biens (échange)	
1594D*1	Particulier et SCI familiale	Particulier et SCI familiale (immeuble)	Droits de mutation - 50 à 70 % du marché
1594D*2		Particulier et SCI familiale (terrain à bâtir)	
1594FQA*1	Marchand de biens - Promoteur - SCI	Particulier - SCPI...	Terrain à bâtir - Immeuble neuf (soumis à TVA)
1594FQA*2			VEFA - Terrain à bâtir - immeuble neuf
1594FQB	Promoteur - rénovation		Rénovation
1594FQC	Professionnels - Secteur sauvegardé - immeuble classé		Immeuble classé - Secteur sauvegardé
1594OGA	Lotisseur - constructeur...	Professionnel - assujetti	Terrain ou Construction - engagement dans les 4 ans
1594FQD	Biens immeubles ruraux	Agriculteur	Domaine - Immeuble rural
1594FQE		Installation jeune agriculteur Zones dépendantes de la pêche	
1594FQEI		Aide à installation jeune agriculteur	
1594FQEII		Pour bail à jeune agriculteur	
1594FQF		Agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
1594FQG*		SICA (société d'intérêt collectif agricole) et Safer dans les DOM uniquement	Droits réduits ou nuls sur acquisition
1137		Forestier	Forestier
1594Ibis	Résidence tourisme - Hôtel	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

Traitement 24/09/2012 actualisé 22/07/2013

* L'article 1594FQG est abrogé depuis 2011.

Sur ce sujet, voir également la fiche 4 *Qualité et exhaustivité des données DVF*.

8.2.5 Les articles CGI à utiliser dans le cadre de la ventilation des biens

Article CGI		Libellé	VEFA	AGRICOLE	TAB	FORESTIER	INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	N° Critères
1049*1	CGI 1049 *1	Acquisition par une société HLM autre qu'un office public						
1115	CGI 1115	Exo DE sur achats avec engagement de revente						
1115*1	CGI 1115*1	Acquisitions par les marchands de biens						
1115*2	CGI 1115*2	Echanges par les marchands de biens						
1137	CGI 1137	Acquisitions en vue reboisement				X		11
1594D*1	CGI 1594 D *1	MTO immeuble ou de droits immobiliers						
1594D*2	CGI 1594 D * 2	Vente de terrain à bâtir			X			11
1594FQA	CGI 1594 FquinquèsA	Ventes par marchands de biens d'immeubles achevés dans les 5 ans						
1594FQA*1	CGI 1594 F quinquès A *1	Vente d'immeuble dans les 5 ans de l'achèvement, TVA perçue en SIE						
1594FQA*2	CGI 1594 F quinquès A *2	Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble, TVA perçue en SIE	X					2
1594FQa	CGI 1594Fquinquèsa	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble soumises à TVA déposée sur CA3						
1594FQB	CGI 1594 FquinquèsB	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rénovation urbaine						
1594FQD	CGI 1594 FquinquèsD	Droit de 0,60 % sur MTO d'immeuble rural		X				5
1594FQE	CGI 1594 FquinquèsE	Acquisitions jeunes agriculteurs des territoires ruraux de développement prioritaire		X				5 et 11
1594FQE I	CGI 1594 FQE I	Acquisitions par jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation		X				5 et 11
1594FQE II	CGI 1594 FQE II	Acquisitions en vue de donner à bail à de jeunes agriculteurs		X				5 et 11
1594FQF	CGI 1594 FquinquèsF	Droit de 0,60 % sur MTO terres incultes, abandonnées		X				
1594FQG	CGI 1594 FquinquèsG	Droit de 0,60 % sur ATO immeuble par Safer et SICA (DOM)		X				5 et 11
1594Fter	CGI 1594Fter	Abattement voté conseil départemental sur MTO immeuble habitation						
1594H	CGI 1594 H	Acquisitions logements par HLM ou SEM						
1594Ibis	CGI 1594 I bis	Acquisition dans DOM, d'un immeuble avec engagement de l'affecter à usage d'hôtel					X	5
1594OGA	CGI 1594OGA	Exo enregistrement sur MTO terrains et immeubles soumises à TVA			X*			11
257-7-1*2	CGI 257-7-1 *2	Vente en état futur d'achèvement TVA 19,60 %, TPF à 0,6 % et salaire à 0,1 %	X					2
257-7-1*3	CGI 257-7-1 *3	Vente de terrain à bâtir soumise à la TVA 19,60 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,1%			X			11
278 sexiès I.1	CGI 278 sexiès-I.1	Vente aux HLM de terrain à bâtir. TVA à 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %			X			11
278 sexiès I.2	CGI 278 sexiès-I.2	Vente aux HLM. TVA au taux de 5,50 %, DF à 125 EUR et salaire à 0,05 %						
278 sexiès I.3	CGI 278 sexiès-I.3	Ventes de logements sociaux neufs à usage locatif						
278bis	CGI 278 bis	TVA au taux réduit sur les produits alimentaires						
278sex-I	CGI 278 sexiès I	TVA au taux réduit sur ATO de TAB et logements sociaux						
278sexIAM	CGI 278 sexiès IAM	TVA réduite sur ATO de TAB avec TPF à 0,60 % en Alsace Moselle						
296-1-a-*1	CGI 296-1-a *1	Vente aux HLM immeuble, terrain à bâtir, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)						
296-1-a-*2	CGI 296-1-a *2	VEFA aux HLM d'immeuble, soumise à TVA dans les DOM (hors Guyane)	X					2
296-1-b-*2	CGI 296-1-b *2	VEFA d'un immeuble soumise à TVA 8,50 % situé dans les DOM (hors Guyane)	X					2
691bis	CGI 691 bis	Acquisition de TAB soumise à droit fixe de 125 EUR - TVA sur CA3			X			11
810-IV	CGI 810-IV	Droit fixe exigible sur apports soumis à TVA						

ATO : aliénation à titre onéreux
MTO : mutation à titre onéreux
Exo DE : exonération des droits d'enregistrement

SIE : service des impôts des entreprises
CA3 : formulaire N°3310-CA3
relatif à une déclaration de TVA
DF : droit fixe

Les numéros de critères correspondent aux critères figurant dans les losanges du schéma des pages 4-5.

* Pour les parcelles bâties, le code CGI 1594OGA permet également de prendre connaissance du renouvellement urbain puisque, si ce code correspond à une obligation d'une construction neuve, celle-ci peut prendre la forme d'une rénovation. Notons que dans le cadre de la typologie du GnDVF, la recherche de terrains à bâtir n'est réalisée qu'à partir des terrains nus, ce qui permet d'éviter la confusion entre les modalités de construction.

Pour segmenter les marchés, il faut enrichir DVF

Certaines limites de la typologie des biens sont à prendre en compte

8.3 Typologie de biens versus segmentation de marchés

Si la base de données DVF utilisée seule permet de distinguer les transactions en fonction des biens, elle ne permet pas de qualifier les différents types de marchés

(espace à réhabiliter, espace à aménager...). Le croisement avec des informations complémentaires est nécessaire pour y parvenir.



LE SAVIEZ-VOUS ?

L'Observatoire Régional du Foncier (ORF) en Ile-de-France a publié un rapport méthodologique en janvier 2015 qui présente une méthode de segmentation des données DVF. Ce document est disponible en ligne à l'adresse ci-dessous.
<http://www.orf.asso.fr/observer-les-marches-fonciers-a-partir-des-donnees-fiscales>



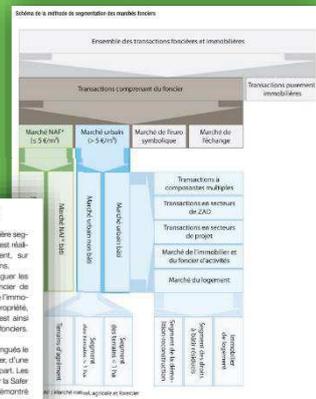
Méthode de segmentation des marchés fonciers

La base de données Demandes de valeurs foncières recueille des informations sur la nature des transactions ainsi que sur les caractéristiques des biens en jeu. Il est ainsi possible de connaître le montant de chaque transaction et de déterminer s'il s'agit d'une vente, d'un échange ou encore d'une adjudication ou d'une expropriation. La caractérisation des transactions repose quant-à-elle sur des informations telles que la nature bâtie ou non des biens, la superficie des parcelles, la surface bâtie ou totale ou encore la qualification de l'usage des biens distinguant le logement des activités industrielles et commerciales.

Segmentation des marchés à l'échelle régionale

À l'échelle francilienne, une première segmentation des marchés fonciers est réalisable en posant, successivement, sur plusieurs attributs des transactions. Premièrement, il s'agit de distinguer les transactions comportant du foncier de celles concernant uniquement de l'immobilier appartementier, tels que copropriétés, par exemple). L'immobilier pur est ainsi écarté de l'analyse des marchés fonciers.

Dans un second temps sont distingués le marché naturel, agricole et forestier, d'une part, et le marché urbain, d'autre part. Les travaux menés conjointement par la Salle Ile-de-France et l'IAU IDF ont démontré que les transactions relatives à un niveau de prix supérieur à cinq euros par mètre



8.3.1 D'une typologie des mutations vers l'usage d'un bien

La base DVF renseigne utilement sur l'état actuel des biens, mais n'indique pas systématiquement l'usage prévu. Les articles CGI apportent parfois l'information (exemple : acquisition par un jeune agriculteur, acquisition en vue de la construction de logements sociaux...), mais ces cas restent rares.

Ces limites sont particulièrement ressenties sur les terrains non bâtis, car les prix sont

fondamentalement fonction de l'usage potentiel.

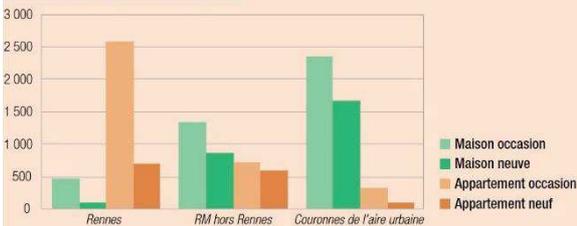
D'autre part, concernant les biens bâtis, DVF n'indique pas de manière certaine la distinction entre le neuf (ou le récent) et l'ancien. Là encore, les natures de mutation et les articles CGI apportent des informations, mais pas d'une manière exhaustive.

RATIO REVENTES / VENTES EN NEUF*

Ratio ventes en occasion / logement neuf hors locatif social	Maisons*	Appartements	Total
Rennes	4,7	3,7	3,8
RM hors Rennes	1,5	1,2	1,4
Couronnes de l'aire urbaine	1,4	3,4	1,5
Aire urbaine 2010	1,6	2,6	1,9

* dont construction de maison individuelle

VENTES EN OCCASION ET CONSTRUCTION NEUVE HORS LOCATIF SOCIAL EN 2013



A partir des données DVF depuis 2008, en triant par grande typologie de biens, l'AUDIAR a observé l'évolution des marchés du neuf et de l'ancien pour les appartements et les maisons. Le marché de l'occasion dans l'aire urbaine de Rennes est deux fois plus volumineux que celui du neuf : plus de 7700 reventes de maisons ou appartements d'occasion alors que le logement neuf (construction neuve hors locatif social) plafonne à 4000 logements par an. D'où l'importance de bien pouvoir distinguer neuf/ancien.

La distinction neuf/ancien est essentielle pour bien analyser le marché du logement

Extrait de la note de l'AUDIAR de décembre 2014 sur le marché de l'occasion

http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/observatoires/habitat_occasion2013.pdf

8.3.2 Les intérêts des croisements avec d'autres informations

Sous réserve du respect des Conditions Générales d'Utilisation de DVF, et des préconisations de la CNIL, il est possible d'enrichir la base avec d'autres sources.

La typologie des acquéreurs et des vendeurs

est particulièrement recherchée (elle figure d'ailleurs dans les bases PERVAL, BIEN, ainsi que dans les exploitations des DIA urbaines ou Safer). Elle permet en effet de mieux tracer l'évolution d'un terrain, depuis son usage antérieur, suivie d'une procédure d'aménagement, puis de construction, avant d'aboutir à son usage final. Les données MAJIC apportent des éléments sur les natures des propriétaires successifs.

L'origine géographique des acquéreurs est également utilisée afin de mesurer l'attractivité d'un territoire ou l'efficacité d'une politique foncière. Mais seul l'acte de mutation peut renseigner sur cette information.

Afin de **distinguer les biens neufs ou récents des biens anciens**, la base MAJIC est également précieuse car elle permet d'associer au local concerné (grâce à l'identifiant) sa date de construction.

La vocation d'un terrain peut être suivie de deux façons différentes. Dans un premier temps, le zonage du document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) permet de connaître son caractère constructible, et les constructions autorisées. Ce premier élément est souvent fondamental dans le prix. Par la suite, le croisement avec MAJIC, ou la photo-interprétation (éventuellement déjà retranscrite dans un « Mode d'Occupation des Sols ») permettent de savoir si un local a été construit, et d'en connaître ses caractéristiques.

Le croisement avec d'autres sources de données permet d'aller plus loin

LE SAVIEZ-VOUS ?



Il est nécessaire de déclarer auprès de la CNIL tout croisement de DVF avec d'autres bases de données.

Voir la fiche 3 *Cadre juridique*



Structurer les données

LA FICHE EN BREF

Dès la mise à disposition des données via le service DVF, une réflexion a été lancée sur leur organisation sous la forme d'un Modèle Conceptuel de Données. Cette représentation permet de structurer les données pour permettre la sécurisation de leur usage, la fiabilisation des traitements et le partage de procédures et d'expériences.

Un important travail collectif, réalisé pendant plusieurs années au sein du Groupe national DVF, a permis d'arriver à un modèle de données stable, fiable et partagé. Des scripts ont été élaborés à partir de ce modèle pour permettre l'importation des données DVF en base de données, facilitant ainsi leur utilisation.

Véritable socle commun, ces scripts sont mis à la disposition de tous les utilisateurs qui peuvent les installer, les adapter puis les utiliser selon leur besoins et usages. Des applications logicielles sont également en cours de développement sur la base de ce socle commun.

LE MCD

Le Modèle Conceptuel de Données est une représentation de l'organisation des informations et de leurs interrelations.

LES SCRIPTS

Les scripts permettent un import automatique des informations vers un logiciel de gestion de bases de données.

LES PREREQUIS

La version actuelle des scripts DVF s'appuie sur des logiciels gratuits, mais requiert une compétence technique.

9.1 Qu'est-ce qu'un Modèle Conceptuel de Données ?

Un Modèle Conceptuel de Données (MCD) a pour objectif d'expliciter l'organisation des données qui seront utilisées par le système d'information. Il s'agit d'une représentation des données, facilement compréhensible, permettant de décrire l'information à l'aide d'entités. Le MCD permet de **représenter la structure du système d'information**, du point de vue des données, et définit également les dépendances ou relations entre ces différentes données.

Le modèle résulte de l'analyse conceptuelle des données, laquelle a pour but de chercher des réponses aux questions **que peut-on faire et avec quelles données**.

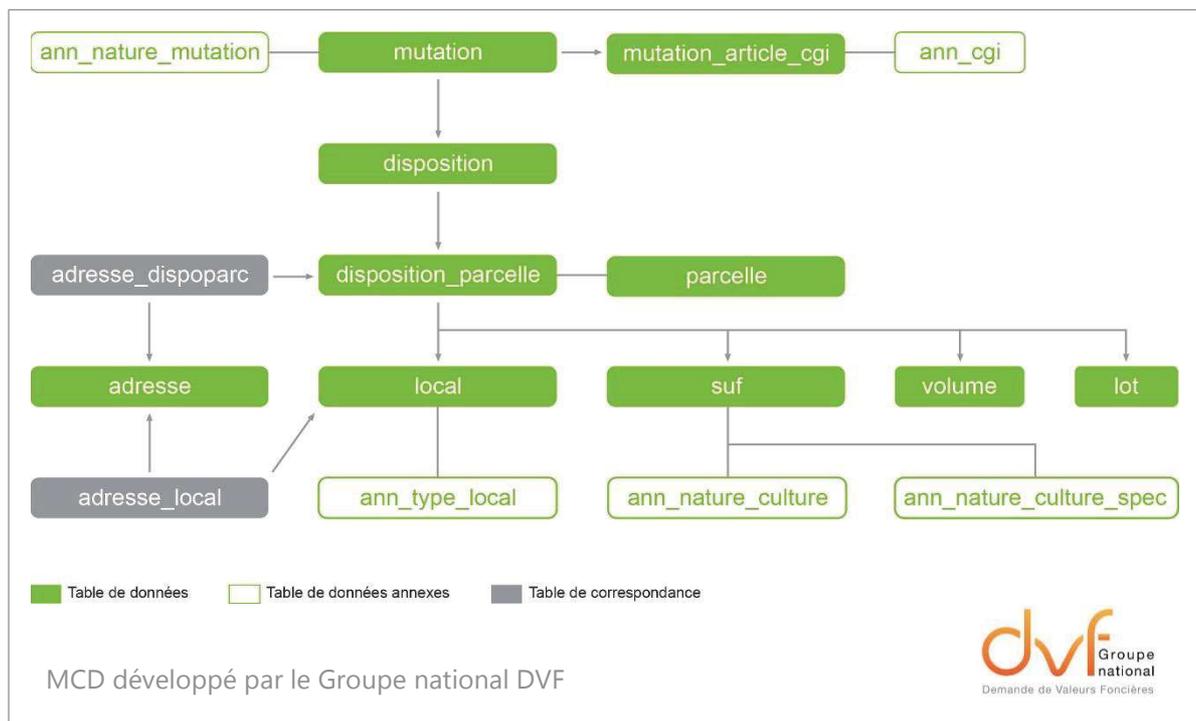
Il a ainsi deux vertus :

- **améliorer la compréhension de la base** de données en maîtrisant l'organisation et donc les possibilités d'analyse
- **faciliter le traitement des données** grâce à la mise en place, sur la base du MCD, de scripts et/ou d'un logiciel

9.2 Le MCD développé par le Groupe national DVF

Dès la mise en place de DVF, les utilisateurs ont cherché à structurer les données au sein d'un modèle pour mieux les comprendre et mieux les exploiter. Les travaux autour de la création d'un modèle s'inscrivent dans un processus qui a débuté en 2011 à l'initiative du Groupe national DVF. Grâce à un travail collaboratif, un Modèle Conceptuel de Données (MCD) pour l'import des données natives de DVF a été produit et partagé collégialement par le groupe. Ce modèle est le résultat d'un **partage d'une vision commune**.

Le MCD proposé par le Groupe national a pour vocation de devenir le **référentiel commun** à tous les utilisateurs DVF. Face à la multiplication des modèles de données développés par chaque structure utilisatrice, il semblait opportun de se diriger vers une harmonisation en suggérant l'utilisation d'un modèle commun permettant des usages variés. Le schéma présenté ci-dessous est une synthèse du modèle à jour.



9.3 Du modèle de données aux scripts SQL

Afin de passer des fichiers bruts livrés par la DGFIP au modèle de données, trois scripts SQL pour PostgreSQL ont été réalisés **sous licence libre**. Ces scripts ont été développés dans le cadre du Groupe national DVF par le Cerema et cofinancés par la DGALN et l'EPF Nord - Pas de Calais. Ils permettent d'importer à la fois les données principales de DVF mais également les données annexes descriptives de champs spécifiques.

Au final, 12 tables principales et 5 tables annexes sont créées en cohérence avec le modèle de données. Chaque structure doit **adapter à son propre usage les scripts fournis**. Les scripts ne sont pas forcément repris tels quels par tous mais restent un exemple et un modèle qui sert à tous comme une base commune de compréhension.

```
1  -- Création des tables selon le modèle de données DVF selon le modèle défini par l'ADEP (pour tables annexes)
2  --
3  --
4  --
5  --
6  --
7  --
8  --
9  --
10 --
11 --
12 --
13 --
14 --
15 --
16 --
17 --
18 --
19 --
20 --
21 --
22 --
23 --
24 --
25 --
26 --
27 --
28 --
29 --
30 --
31 --
32 --
33 --
34 --
35 --
36 --
37 --
38 --
39 --
40 --
41 --
42 --
43 --
44 --
45 --
46 --
47 --
48 --
49 --
50 --
51 --
52 --
53 --
54 --
55 --
56 --
57 --
58 --
59 --
60 --
61 --
62 --
63 --
64 --
65 --
66 --
67 --
68 --
69 --
70 --
71 --
72 --
73 --
74 --
75 --
76 --
77 --
78 --
79 --
80 --
81 --
82 --
83 --
84 --
85 --
86 --
87 --
88 --
89 --
90 --
91 --
92 --
93 --
94 --
95 --
96 --
97 --
98 --
99 --
100 --
101 --
102 --
103 --
104 --
105 --
106 --
107 --
108 --
109 --
110 --
111 --
112 --
113 --
114 --
115 --
116 --
117 --
118 --
119 --
120 --
121 --
122 --
123 --
124 --
125 --
126 --
127 --
128 --
129 --
130 --
131 --
132 --
133 --
134 --
135 --
136 --
137 --
138 --
139 --
140 --
141 --
142 --
143 --
144 --
145 --
146 --
147 --
148 --
149 --
150 --
151 --
152 --
153 --
154 --
155 --
156 --
157 --
158 --
159 --
160 --
161 --
162 --
163 --
164 --
165 --
166 --
167 --
168 --
169 --
170 --
171 --
172 --
173 --
174 --
175 --
176 --
177 --
178 --
179 --
180 --
181 --
182 --
183 --
184 --
185 --
186 --
187 --
188 --
189 --
190 --
191 --
192 --
193 --
194 --
195 --
196 --
197 --
198 --
199 --
200 --
201 --
202 --
203 --
204 --
205 --
206 --
207 --
208 --
209 --
210 --
211 --
212 --
213 --
214 --
215 --
216 --
217 --
218 --
219 --
220 --
221 --
222 --
223 --
224 --
225 --
226 --
227 --
228 --
229 --
230 --
231 --
232 --
233 --
234 --
235 --
236 --
237 --
238 --
239 --
240 --
241 --
242 --
243 --
244 --
245 --
246 --
247 --
248 --
249 --
250 --
251 --
252 --
253 --
254 --
255 --
256 --
257 --
258 --
259 --
260 --
261 --
262 --
263 --
264 --
265 --
266 --
267 --
268 --
269 --
270 --
271 --
272 --
273 --
274 --
275 --
276 --
277 --
278 --
279 --
280 --
281 --
282 --
283 --
284 --
285 --
286 --
287 --
288 --
289 --
290 --
291 --
292 --
293 --
294 --
295 --
296 --
297 --
298 --
299 --
300 --
301 --
302 --
303 --
304 --
305 --
306 --
307 --
308 --
309 --
310 --
311 --
312 --
313 --
314 --
315 --
316 --
317 --
318 --
319 --
320 --
321 --
322 --
323 --
324 --
325 --
326 --
327 --
328 --
329 --
330 --
331 --
332 --
333 --
334 --
335 --
336 --
337 --
338 --
339 --
340 --
341 --
342 --
343 --
344 --
345 --
346 --
347 --
348 --
349 --
350 --
351 --
352 --
353 --
354 --
355 --
356 --
357 --
358 --
359 --
360 --
361 --
362 --
363 --
364 --
365 --
366 --
367 --
368 --
369 --
370 --
371 --
372 --
373 --
374 --
375 --
376 --
377 --
378 --
379 --
380 --
381 --
382 --
383 --
384 --
385 --
386 --
387 --
388 --
389 --
390 --
391 --
392 --
393 --
394 --
395 --
396 --
397 --
398 --
399 --
400 --
401 --
402 --
403 --
404 --
405 --
406 --
407 --
408 --
409 --
410 --
411 --
412 --
413 --
414 --
415 --
416 --
417 --
418 --
419 --
420 --
421 --
422 --
423 --
424 --
425 --
426 --
427 --
428 --
429 --
430 --
431 --
432 --
433 --
434 --
435 --
436 --
437 --
438 --
439 --
440 --
441 --
442 --
443 --
444 --
445 --
446 --
447 --
448 --
449 --
450 --
451 --
452 --
453 --
454 --
455 --
456 --
457 --
458 --
459 --
460 --
461 --
462 --
463 --
464 --
465 --
466 --
467 --
468 --
469 --
470 --
471 --
472 --
473 --
474 --
475 --
476 --
477 --
478 --
479 --
480 --
481 --
482 --
483 --
484 --
485 --
486 --
487 --
488 --
489 --
490 --
491 --
492 --
493 --
494 --
495 --
496 --
497 --
498 --
499 --
500 --
501 --
502 --
503 --
504 --
505 --
506 --
507 --
508 --
509 --
510 --
511 --
512 --
513 --
514 --
515 --
516 --
517 --
518 --
519 --
520 --
521 --
522 --
523 --
524 --
525 --
526 --
527 --
528 --
529 --
530 --
531 --
532 --
533 --
534 --
535 --
536 --
537 --
538 --
539 --
540 --
541 --
542 --
543 --
544 --
545 --
546 --
547 --
548 --
549 --
550 --
551 --
552 --
553 --
554 --
555 --
556 --
557 --
558 --
559 --
560 --
561 --
562 --
563 --
564 --
565 --
566 --
567 --
568 --
569 --
570 --
571 --
572 --
573 --
574 --
575 --
576 --
577 --
578 --
579 --
580 --
581 --
582 --
583 --
584 --
585 --
586 --
587 --
588 --
589 --
590 --
591 --
592 --
593 --
594 --
595 --
596 --
597 --
598 --
599 --
600 --
601 --
602 --
603 --
604 --
605 --
606 --
607 --
608 --
609 --
610 --
611 --
612 --
613 --
614 --
615 --
616 --
617 --
618 --
619 --
620 --
621 --
622 --
623 --
624 --
625 --
626 --
627 --
628 --
629 --
630 --
631 --
632 --
633 --
634 --
635 --
636 --
637 --
638 --
639 --
640 --
641 --
642 --
643 --
644 --
645 --
646 --
647 --
648 --
649 --
650 --
651 --
652 --
653 --
654 --
655 --
656 --
657 --
658 --
659 --
660 --
661 --
662 --
663 --
664 --
665 --
666 --
667 --
668 --
669 --
670 --
671 --
672 --
673 --
674 --
675 --
676 --
677 --
678 --
679 --
680 --
681 --
682 --
683 --
684 --
685 --
686 --
687 --
688 --
689 --
690 --
691 --
692 --
693 --
694 --
695 --
696 --
697 --
698 --
699 --
700 --
701 --
702 --
703 --
704 --
705 --
706 --
707 --
708 --
709 --
710 --
711 --
712 --
713 --
714 --
715 --
716 --
717 --
718 --
719 --
720 --
721 --
722 --
723 --
724 --
725 --
726 --
727 --
728 --
729 --
730 --
731 --
732 --
733 --
734 --
735 --
736 --
737 --
738 --
739 --
740 --
741 --
742 --
743 --
744 --
745 --
746 --
747 --
748 --
749 --
750 --
751 --
752 --
753 --
754 --
755 --
756 --
757 --
758 --
759 --
760 --
761 --
762 --
763 --
764 --
765 --
766 --
767 --
768 --
769 --
770 --
771 --
772 --
773 --
774 --
775 --
776 --
777 --
778 --
779 --
780 --
781 --
782 --
783 --
784 --
785 --
786 --
787 --
788 --
789 --
790 --
791 --
792 --
793 --
794 --
795 --
796 --
797 --
798 --
799 --
800 --
801 --
802 --
803 --
804 --
805 --
806 --
807 --
808 --
809 --
810 --
811 --
812 --
813 --
814 --
815 --
816 --
817 --
818 --
819 --
820 --
821 --
822 --
823 --
824 --
825 --
826 --
827 --
828 --
829 --
830 --
831 --
832 --
833 --
834 --
835 --
836 --
837 --
838 --
839 --
840 --
841 --
842 --
843 --
844 --
845 --
846 --
847 --
848 --
849 --
850 --
851 --
852 --
853 --
854 --
855 --
856 --
857 --
858 --
859 --
860 --
861 --
862 --
863 --
864 --
865 --
866 --
867 --
868 --
869 --
870 --
871 --
872 --
873 --
874 --
875 --
876 --
877 --
878 --
879 --
880 --
881 --
882 --
883 --
884 --
885 --
886 --
887 --
888 --
889 --
890 --
891 --
892 --
893 --
894 --
895 --
896 --
897 --
898 --
899 --
900 --
901 --
902 --
903 --
904 --
905 --
906 --
907 --
908 --
909 --
910 --
911 --
912 --
913 --
914 --
915 --
916 --
917 --
918 --
919 --
920 --
921 --
922 --
923 --
924 --
925 --
926 --
927 --
928 --
929 --
930 --
931 --
932 --
933 --
934 --
935 --
936 --
937 --
938 --
939 --
940 --
941 --
942 --
943 --
944 --
945 --
946 --
947 --
948 --
949 --
950 --
951 --
952 --
953 --
954 --
955 --
956 --
957 --
958 --
959 --
960 --
961 --
962 --
963 --
964 --
965 --
966 --
967 --
968 --
969 --
970 --
971 --
972 --
973 --
974 --
975 --
976 --
977 --
978 --
979 --
980 --
981 --
982 --
983 --
984 --
985 --
986 --
987 --
988 --
989 --
990 --
991 --
992 --
993 --
994 --
995 --
996 --
997 --
998 --
999 --
1000 --
```

Extrait du script SQL « 00_creation_base_vide.sql »

LIMITE

Les scripts restent un outil technique difficile d'accès. Ils peuvent être considérés comme trop complexes par les utilisateurs ne maîtrisant pas les logiciels nécessaires. Des solutions ont été développées pour en faciliter l'usage : voir « Le saviez-vous ? » ci-dessous.

9.4 Quels prérequis pour utiliser les scripts ?

9.4.1 Disposer de la dernière version des scripts

Les scripts SQL peuvent être téléchargés sur le site du Cerema Nord-Picardie :

<http://www.nord-picardie.cerema.fr/dvf-nouvelle-version-des-scripts-pour-importer-a875.html>

9.4.2 Disposer du logiciel de gestion de bases de données adéquat

Le logiciel préconisé pour l'intégration des données DVF à l'aide des scripts est le système de gestion de bases de données libre **PostgreSQL**.

9.4.3 Maîtriser les compétences nécessaires

Même si l'intégration des scripts est décrite étape par étape par le Cerema, cette manipulation nécessite une maîtrise de la gestion de bases de données, des requêtes SQL et de l'utilisation du logiciel PostgreSQL.



LE SAVIEZ-VOUS ?

- Un guide de déploiement a été élaboré par l'EPF Bretagne. Il est disponible en ligne sur le site du GnDVF, dans la rubrique Ressources.
- En lien avec le GnDVF et pour le compte de la DGALN, le Cerema a développé l'application ImportDVF+ qui permet l'import des données DVF sans connaissance SQL avancée. Le Cerema conseille désormais d'utiliser ImportDVF+ pour faciliter l'exécution des scripts (voir 9.7).

9.5 Le processus d'intégration des scripts

9.5.1 Mettre en œuvre l'import des données en 3 étapes



9.5.2 Précautions d'usages

ETAPE 1 : Le script « 00_creation_base_vide.sql » n'est à exécuter que la première fois pour créer la base vide. En cas de réexécution, la base DVF serait supprimée sans message d'avertissement.

ETAPE 2 : Trois lignes (bien indiquées dans le script) sont à modifier dans ce fichier afin de spécifier les noms et chemins des fichiers annexes. Les chemins d'accès aux données brutes ne doivent pas comporter de caractères spéciaux, espaces, signes de ponctuation, etc.

ETAPE 3 : Une ligne (bien indiquée dans le script) est à modifier dans ce fichier afin de spécifier le nom et chemin du fichier principal. Il ne faut importer qu'un seul fichier à la fois.

A NOTER

Sur un ordinateur récent, il faut compter moins d'une minute pour l'import d'un fichier départemental de DVF avec les scripts.

3 étapes à effectuer avec précaution

9.6 Aboutissement de l'intégration des scripts

	id_mutation [PK] integer	code_service_ch character varying(reference_document character varying(10)	date_mutation date	annee_mutal integer	mois_mutati integer	id_nature_mutation integer	lib_nature_mutation character varying(254)
1	1	5914P03	2014P01980	2014-03-20	2014	3	3	Vente
2	2	5914P02	2014P02365	2014-01-29	2014	1	3	Vente
3	3	6204P05	2014P00690	2014-02-13	2014	2	3	Vente
4	4	5924P01	2014P02325	2014-05-14	2014	5	3	Vente
5	5	5914P04	2014P02660	2014-06-03	2014	6	3	Vente
6	6	6204P01	2014P02974	2014-05-12	2014	5	3	Vente
7	7	5914P02	2014P05028	2014-04-17	2014	4	3	Vente
8	8	5914P02	2014P02815	2014-02-25	2014	2	3	Vente
9	9	5914P02	2014P03265	2014-02-18	2014	2	3	Vente
10	10	5914P06	2014P02704	2014-06-19	2014	6	3	Vente
11	11	5914P02	2014P05717	2014-05-16	2014	5	4	Vente en l'état futur d'achève
12	12	5914P03	2014P02989	2014-05-27	2014	5	3	Vente
13	13	6204P05	2014P01182	2014-02-28	2014	2	3	Vente
14	14	5914P02	2014P04683	2014-04-02	2014	4	3	Vente
15	15	5914P02	2014P05654	2014-05-06	2014	5	3	Vente
16	16	6204P02	2014P02144	2014-02-27	2014	2	3	Vente
17	17	6204P04	2014P00721	2014-01-23	2014	1	3	Vente
18	18	5914P03	2014P03725	2014-06-25	2014	6	3	Vente
19	19	5914P01	2014P01003	2014-01-06	2014	1	4	Vente en l'état futur d'achève
20	20	5924P03	2014P01935	2014-02-27	2014	2	3	Vente
21	21	6204P06	2014P00913	2014-02-07	2014	2	3	Vente
22	22	5914P06	2014P01391	2014-03-17	2014	3	3	Vente
23	23	6204P06	2014P00529	2014-01-24	2014	1	3	Vente
24	24	6204P03	2014P02634	2014-05-16	2014	5	3	Vente
25	25	6204P01	2014P03148	2014-06-17	2014	6	3	Vente

L'exécution des scripts SQL permet le chargement des données DVF dans plusieurs tables de manière structurée, selon un modèle de données issu du MCD validé par le GnDVF (ci-dessus, un extrait de la table Mutation).

Cette table a l'avantage de présenter une seule ligne par mutation et les mutations sont caractérisées, ce qui permet notamment d'effectuer aisément une typologie des biens concernés (voir fiche 8 *Typologie des biens*).

Une base de données optimisée grâce à l'intégration des scripts

9.7 Des scripts SQL à l'application ImportDVF+

Une application pour simplifier l'usage des scripts



The screenshot shows the 'AppDVF' web application interface. At the top, there is a navigation bar with the 'AppDVF' logo and a menu icon. Below this, the main heading is 'ImportDVF+'. The central part of the page is a form titled 'Paramétrage de la base de données'. The form contains several input fields and checkboxes:

- Hôte :** localhost
- Base de données :** dvf
- Utilisateur :** user
- Mot de Passe :** [masked with dots]
- Port :** 5432
- Dossier données DVF :** C:\AppDVF\appdvf_vbeta-3
- Géométries (1) :**
- Proxy (1) :** http://proxy.example.fr - laisser vide dans un premier temps
- Effacer schemas (2) :**

At the bottom of the form, there are two footnotes:

(1) - La fonctionnalité permettant de récupérer les géométries depuis cadastre.api.gouv.fr est indisponible, le service n'étant actuellement plus actif.

(2) - En cochant la case, tous les schémas DVF+ départementaux existants seront supprimés de la base de données. Dans le cas inverse, ce sont uniquement les schémas départementaux liés aux données à intégrer qui seront écrasés, les autres seront conservés.

At the very bottom of the page, there is a footer with the text: Crédits - Contact AppDVF - Cerema - BY-NC-SA

Afin de faciliter l'intégration des données brutes DVF dans une base de données PostgreSQL, le Cerema a développé sous licence libre l'application Import DVF+. Cet outil s'appuie sur les scripts SQL (présentés au paragraphe 9.3). Il permet donc d'importer les données en respectant le modèle de données validé par le Groupe national DVF.

Comme pour l'utilisation des scripts SQL, il est nécessaire de disposer du logiciel adéquat (PostgreSQL) et d'avoir la dernière version de l'application ImportDVF+.

ImportDVF+ s'intègre désormais dans une interface plus large appelée AppDVF (voir encadré).

La dernière version de l'application AppDVF est disponible sur le site :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/appdvf-un-outil-libre-pour-l-exploitation-de-dv3f-r1041.html>

LE SAVIEZ-VOUS ?



L'application ImportDVF+ a été intégrée dans une application plus riche, également sous licence libre, appelée AppDVF.

AppDVF est une interface libre développée depuis 2017 par le Cerema et la DGALN. Elle réunit désormais toutes les applications développées par le Cerema et la DGALN pour faciliter l'exploitation des données DVF (voir également 9.8.2).

9.8 Les pistes d'amélioration et d'enrichissement

Le MCD, les scripts et l'application ImportDVF+ sont des outils efficaces pour traiter la base de données DVF. Néanmoins, ils sont perfectibles. Plusieurs réflexions et travaux sont en cours.

9.8.1 Evolution potentielle du MCD

L'appréhension de DVF s'améliore au sein de la communauté des utilisateurs et les usages se multiplient. Le MCD est donc amené à évoluer afin de prendre en compte le nouveau niveau de connaissance de la base de données et les nouveaux traitements envisagés.

La mise en place de nouveaux outils comme les scripts ou les logiciels questionne aussi le MCD et pousse à envisager sa mise à jour.

**Un MCD
mis à
jour ?**

9.8.2 Amélioration prévue des scripts et applications existants

A la suite de l'envoi par les utilisateurs de retours d'expérience, le Cerema reprend au fur et à mesure les scripts et les applications pour les améliorer. Ces correctifs prennent en compte les erreurs et difficultés rencontrées par les utilisateurs dans l'intégration et dans le fonctionnement des scripts.

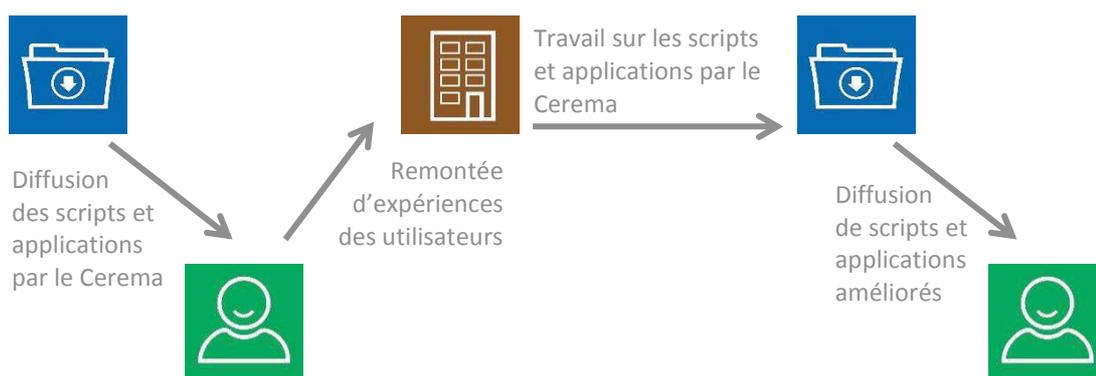
Le Cerema va ainsi livrer prochainement une version stabilisée de l'application AppDVF. Le concept repose sur l'intégration de nombreux indicateurs directement dans la table des mutations pour permettre aux utilisateurs

d'accéder plus facilement aux données contenues dans DVF sans connaissance du langage SQL. Il sera possible alors d'utiliser la table directement via un tableur. Le fichier fera apparaître une mutation par ligne.

Une version de test (bêta) de l'application AppDVF est en ligne depuis septembre 2017 à l'adresse suivante :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/appdvf-un-outil-libre-pour-l-exploitation-de-dv3f-r1041.html>

**Des scripts
et
applications
améliorés
grâce aux
retours des
utilisateurs**



LE SAVIEZ-VOUS ?

L'EPF Bretagne a développé un complément aux scripts du Cerema pour proposer l'enrichissement de DVF. C'est une table qui permet l'insertion d'autres sources de données afin de les croiser avec DVF.



9.8.3 Poursuite du développement de logiciels sur le socle commun

Si aujourd'hui le développement d'un logiciel n'est pas la priorité du Groupe national DVF, le Modèle Conceptuel de Données constitue déjà une première étape vers la création de logiciels comme le montre le développement des applications ImportDVF+ et AppDVF.

Le modèle national et les scripts permettent aux éditeurs de logiciels de bénéficier des travaux de recherches menés par le Groupe national DVF

(GnDVF). Ceux-ci sont un gage de stabilité, de fiabilité et de pérennité pour eux. Ils peuvent ainsi s'appuyer sur l'expertise du GnDVF pour développer des outils.

Quelques utilisateurs, comme Quélleville? ou l'EPF Bretagne, ont travaillé à l'élaboration d'un logiciel. L'objectif est de consulter et de valoriser les données DVF dans un environnement métier sans avoir à redévelopper une application.

9.8.4 Faciliter les enrichissements de DVF par d'autres données

La structuration des données DVF grâce au Modèle Conceptuel de Données et leur intégration dans une base de données facilite leur exploitation. Notamment, cela permet d'enrichir les données DVF par croisement avec d'autres sources de données : couches d'information géographique, fichiers fonciers du cadastre, zonages d'urbanisme, etc.

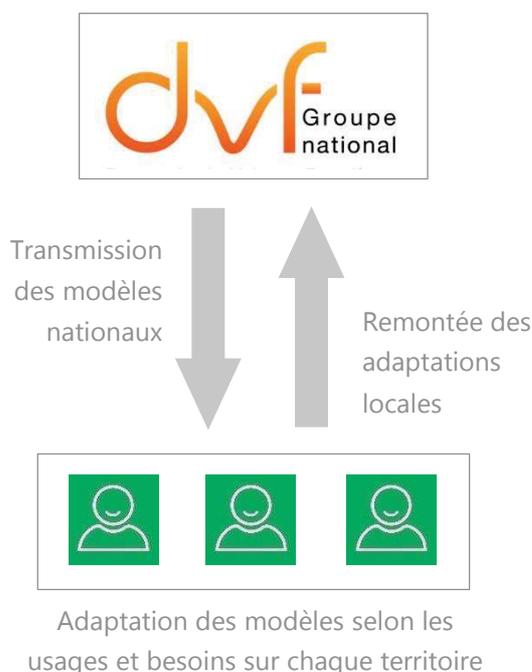
Plusieurs expériences vont dans ce sens. Par exemple, le Cerema a utilisé sa base des

Fichiers Fonciers pour enrichir les données DVF dans une autre base appelée DV3F (DVF+Fichiers Fonciers).

Le croisement avec l'information de la géographie des parcelles permet ainsi la représentation cartographique des mutations enregistrées dans DVF. Cet usage particulier est détaillé dans la *fiche 10 : La spatialisation des données DVF* de ce guide.

9.8.5 Le rôle du Groupe national

Le Groupe national DVF joue un rôle central de coordination de l'ensemble de ces démarches. Il est important de mutualiser les travaux et les axes de recherche. Chaque piste d'amélioration envisagée par une structure doit pouvoir bénéficier à l'ensemble des utilisateurs de DVF. Le Groupe national DVF veille ainsi à ce que les pistes d'amélioration menées par les utilisateurs soient cohérentes et harmonisées dans le cadre d'une stratégie nationale visant à faciliter toujours plus l'exploitation des données DVF tout en maintenant un référentiel commun. Le Groupe national s'assure ainsi que les travaux ne soient pas dédoublés mais au contraire mutualisés.



Un socle commun pour les logiciels

Un socle commun pour les enrichissements

Le Groupe national coordonne les démarches : mutualiser pour mieux utiliser



La spatialisation des données DVF

LA FICHE EN BREF

Les données DVF peuvent être intégrées à des Systèmes d'Information Géographique (SIG) afin d'être géolocalisées. Cela permet d'une part de matérialiser à l'adresse ou à la parcelle cadastrale les biens ayant fait l'objet d'une vente, et d'autre part d'illustrer les dynamiques de marchés et les prix à différentes échelles (immeuble, quartier, commune...). La localisation se fait par un croisement des données DVF avec le Plan Cadastral Informatisé (DGFIP), la BD Parcellaire® (IGN) ou des bases de données adresses, notamment la Base Adresse Nationale (<http://adresse.data.gouv.fr/>).

Il y a cependant plusieurs précautions à prendre en matière de spatialisation des données, à la fois des limites techniques et des contraintes juridiques.

La spatialisation ouvre des perspectives très intéressantes en matière d'aide à la décision en apportant des informations complémentaires accessibles par d'autres sources de données qu'il est alors possible de croiser (documents d'urbanisme, projet d'aménagement, réseaux, etc.). Par ailleurs, les outils de cartographie offrent un panel de représentations esthétiques et pédagogiques.

LA LOCALISATION

La géolocalisation de DVF consiste à représenter de manière cartographique chaque transaction de la base de données.

LE CADASTRE

Il recense les informations relatives à l'usage des biens et à leurs propriétaires. Les parcelles définissent les limites des propriétés.

LE CROISEMENT

La localisation permet d'enrichir l'analyse des données DVF par un croisement avec d'autres informations spatialisées.

Quel bien, à quel prix, à quel endroit ?

Spatialiser est un objectif commun à la plupart des utilisateurs DVF

10.1 Pourquoi géolocaliser les données DVF ?

La spatialisation des données DVF a deux objectifs majeurs : il s'agit à la fois de mieux comprendre et d'apporter des connaissances supplémentaires par le croisement de données et dans le même temps de proposer un mode de représentation facilement appropriable.

En effet, spatialiser les données permet de les analyser avec une pertinence accrue en prenant en compte la localisation géographique des

mutations. La géolocalisation des données DVF ouvre alors des perspectives de croisement avec d'autres données par exemple les documents d'urbanisme ou encore les zonages environnementaux.

D'autre part, cette approche spatiale est intéressante car une représentation cartographique est plus facile à appréhender qu'un tableau de données.

10.2 Comment géolocaliser les données DVF ?

10.2.1 Les méthodes de spatialisation

La spatialisation est une géolocalisation des données DVF et leur intégration dans un SIG pour une approche territorialisée.

La géolocalisation des données DVF peut se faire soit à la parcelle cadastrale soit à l'adresse grâce à différents champs de la base :

Colonne de la base DVF	Libellé	Spatialisation
12	N° voie	Appariement entre DVF et l'adresse géo-spatialisée
13	B/T/Q	
14	Type de voie	
15	Code voie	
16	Voie	
17	Code postal	
18	Commune	Appariement entre DVF et le plan cadastral
19	Code département	
20	Code commune	
21	Préfixe de section	
22	Section	
23	N° plan	

A NOTER

La géolocalisation nécessite un Système d'Information Géographique (SIG). Ces outils informatiques se démocratisent depuis plus de 10 ans, et certains logiciels gratuits satisfont aux besoins les plus courants. Cependant, l'utilisation d'un SIG nécessite des compétences adaptées.

Spatialisation à partir de la parcelle cadastrale

Il s'agit d'associer des parcelles décrites dans DVF avec les parcelles du **Plan Cadastral Informatisé (PCI)** de la DGFIP ou de la **BD Parcellaire®** de l'IGN.

Pour rapprocher DVF du cadastre graphique, il convient de créer un identifiant qui puisse être commun entre les bases. Pour cela, il est nécessaire de concaténer le contenu de plusieurs champs de DVF (champs 19 à 23).

Les scripts du Groupe national DVF (voir Fiche 9 *Structurer les données*) permettent de croiser les données DVF avec des données cadastrales (Plan Cadastral Informatisé ou BD Parcellaire®).

10.2.2 Les précautions à prendre

a. Améliorer la spatialisation en utilisant plusieurs millésimes du cadastre

La géolocalisation se heurte à l'évolution des identifiants parcellaires (numéros) dans le temps. En effet, des parcelles peuvent être regroupées (remembrement) tandis que d'autres peuvent être découpées : ces deux événements conduisent alors à l'affectation de nouveaux numéros de parcelles. Il arrive également que les parcelles de toute ou partie d'une commune soient intégralement renumérotées à l'occasion d'une réorganisation cadastrale.

Le plan cadastral ne concorde donc pas toujours avec les numéros de parcelles présentes dans DVF. Pour pallier ces difficultés, il convient de cartographier DVF en l'associant à plusieurs millésimes de cadastre graphique, et/ou à

différentes sources (Plan Cadastral Informatisé de la DGFIP ou BD Parcellaire® de l'IGN). En procédant par une recherche sur plusieurs millésimes, il est possible d'obtenir des résultats dépassant 99 %.

Il subsistera inévitablement des mutations qui n'ont pas pu être retrouvées sur le plan. L'édition d'un tableau spécifique permet d'en garder la trace. D'autre part, certaines mutations multi-parcellaires pourraient n'être représentées que partiellement, ce qui peut représenter un piège visuel pour l'utilisateur. Pour celles-ci, il est conseillé de créer un champ dans le fichier SIG pour indiquer la bonne complétude de la représentation de la mutation.

**Plus de
99 % des
parcelles
spatialisées
en
historisant
le cadastre**

TEMOIGNAGE DE BORDEAUX METROPOLE

“ Nous procédons à un croisement via le SIG grâce à la géolocalisation par attributs de parcelles cadastrales. Nous avons un bon Plan Cadastral Informatisé qui couvre toute l'agglomération. Nous avons pu cartographier 91 000 objets sur 95 000, soit plus de 95 % . ”



Exemple de géolocalisation des données DVF réalisée par la Safer Rhône-Alpes pour le compte de l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère

Année	Parcelles spatialisées	Parcelles non spatialisées	Total
2006	30828 (98,24 %)	553 (1,76 %)	31381
2007	31003 (98,65 %)	423 (1,35 %)	31426
2008	27299 (99,27 %)	201 (0,73 %)	27500
2009	24138 (98,75 %)	306 (1,25 %)	24444
2010	28521 (99,16 %)	243 (0,84 %)	28764
2011	21135 (99,69 %)	65 (0,31 %)	21200
2012	24428 (99,73 %)	67 (0,27 %)	24495
2013	23565 (99,43 %)	136 (0,57 %)	23701
Total	210917	1994	212911

La méthode de spatialisation consiste à rechercher la correspondance géographique d'une parcelle objet d'une vente dans le millésime du cadastre de l'année de la vente, si la parcelle n'est pas retrouvée on cherche dans les millésimes antérieurs. Le tableau présente le nombre de parcelles et le pourcentage de spatialisation pour les mutations DVF en Isère.

**Un exemple
de
spatialisation
des données
DVF**

**Quelques
précautions
à suivre**

b. Contraintes juridiques

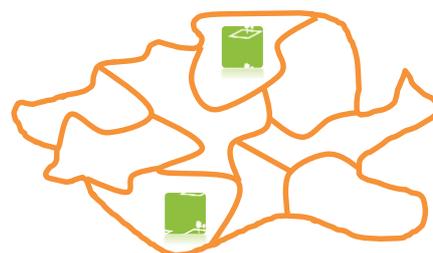
L'utilisation de DVF dans un SIG nécessite d'effectuer une demande simplifiée via la déclaration de conformité à l'autorisation unique n° AU-001 (voir fiche 3 *Cadre juridique*).

Une agrégation des données à des échelles supra-parcellaires permet de les représenter en conservant leur caractère anonyme.

c. Mutations comportant plusieurs parcelles

Une des limites de la géolocalisation est constatée lorsqu'un prix est affecté à plusieurs parcelles disjointes. DVF ne fournit pas une

ventilation du prix par élément constitutif de la mutation. En conséquence, il convient d'être très attentif à l'interprétation du prix.



Comment représenter le prix de 100 000 € ?

**Une
solution
pour les
parcelles
non
vectorisées**

d. Parcelles n'ayant pas été vectorisées

Certaines communes ne disposent pas encore d'un cadastre numérisé. Aussi, il n'existe pas encore de polygones représentant leurs parcelles. Ces dernières sont alors représentées par un ponctuel situé au centre de la parcelle, appelé localisant parcellaire.

Il est alors possible de représenter les transactions en créant automatiquement, au moyen d'un outil SIG, un objet au niveau de chaque localisant concerné par une mutation. Cet objet graphique peut être par exemple un cercle ou un carré de taille fixe, ou de taille proportionnelle à la superficie de la parcelle.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Prévu à l'article 14 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, le Service public de la donnée de référence est apparu en 2017, concrétisé par un espace dédié sur la plateforme data.gouv.fr.

Les référentiels tels que la Base Nationale Adresse (BAN) et le Plan Cadastral Informatisé (PCI) sont désormais librement téléchargeables.

La BD Parcellaire®, composante cadastrale du Référentiel à Grande Echelle (RGE) de l'IGN est quant à elle librement téléchargeable aux titulaires d'un compte service public, enseignement ou recherche sur le site internet de l'IGN.



10.3 Enrichissement de DVF par le croisement de données spatiales

La géolocalisation de DVF permet des croisements avec une multitude de données spatiales. Ainsi, il est possible de caractériser chaque vente au regard des enjeux et des contraintes qui la caractérise.

Sans prétendre être exhaustif, on peut citer par exemple :

- les documents d'urbanisme (les scripts du Groupe national DVF, voir fiche 9 *Structurer les données*, prévoient ce croisement)
- les périmètres de projets (ZAC, voisinage de nouvelles gares...)
- les zonages environnementaux (Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides...)
- les périmètres de protection (captage, inondation, risques naturels...)
- les inventaires agricoles (registre parcellaire graphique, casier viticole, agriculture biologique...)
- etc.

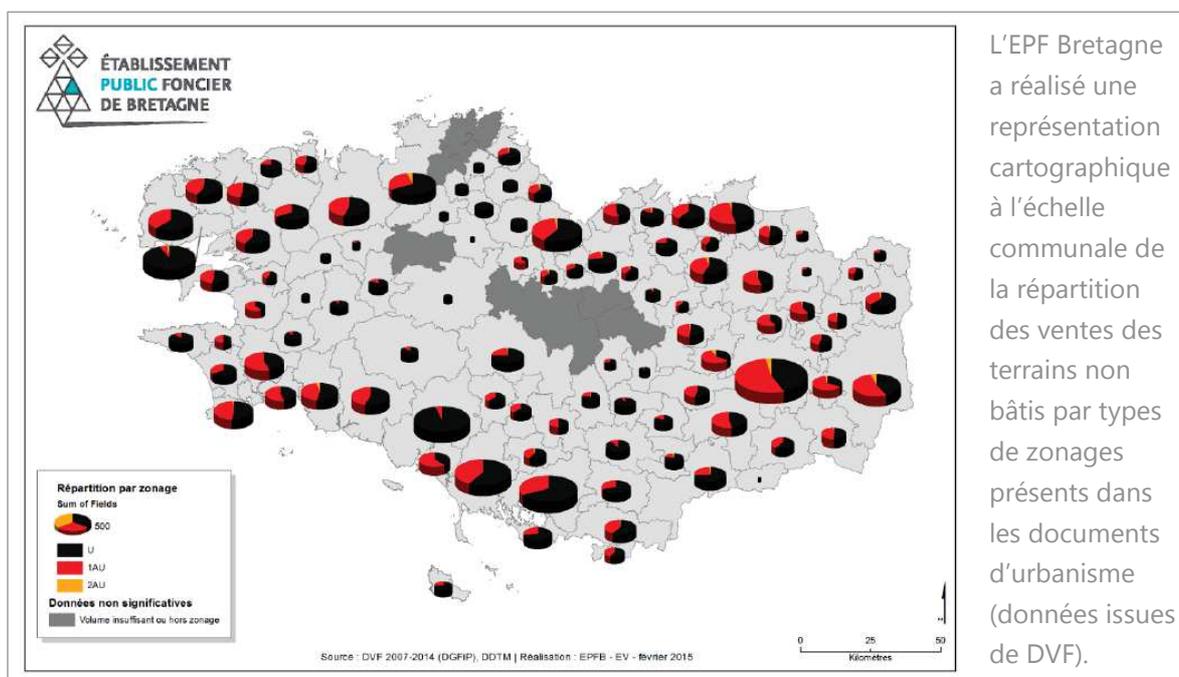


LE SAVIEZ-VOUS ?

Les démarches de croisement avec les documents d'urbanisme seront facilitées par la numérisation croissante des PLU et la création du Géoportail national de l'urbanisme qui offrira un accès élargi à ces documents d'ici à 2020.

Enrichir DVF grâce à de multiples données spatiales

Un exemple de croisement avec des documents d'urbanisme

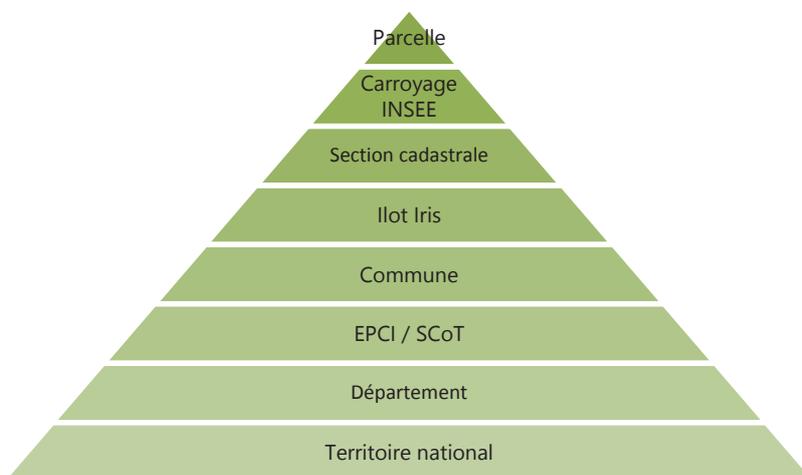


Données DVF croisées avec les zonages

10.4 L'agrégation des données

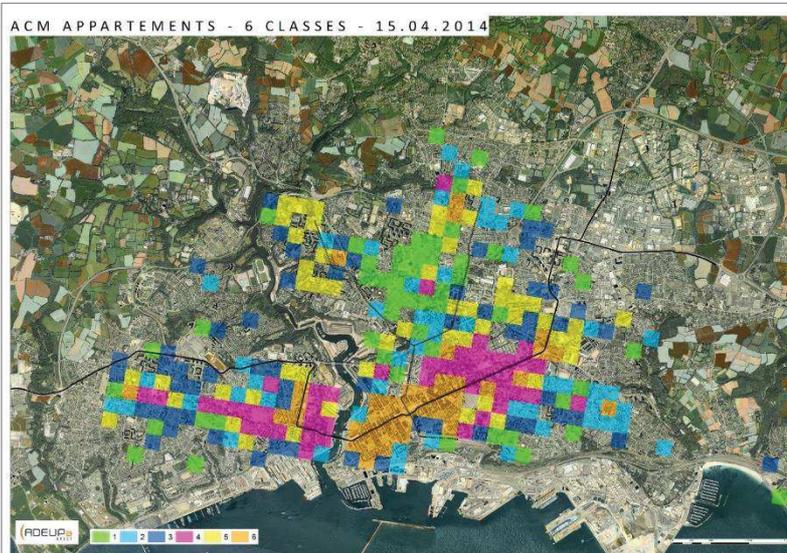
De multiples échelles d'agrégation spatiale sont possibles, elles facilitent la lecture et l'interprétation des données DVF à différentes échelles de territoire, de la parcelle au territoire national.

Plusieurs
échelles
possibles



Il peut être intéressant de représenter spatialement des données DVF via un carroyage. Ce concept de pixellisation a du sens sur les grands territoires. Le carroyage fait fi des limites administratives et permet également d'éviter le problème du secret statistique. L'un des carroyages les plus utilisés est celui mis en ligne par l'INSEE, lui permettant de représenter spatialement les données sociodémographiques.

Un
exemple
de
carroyage

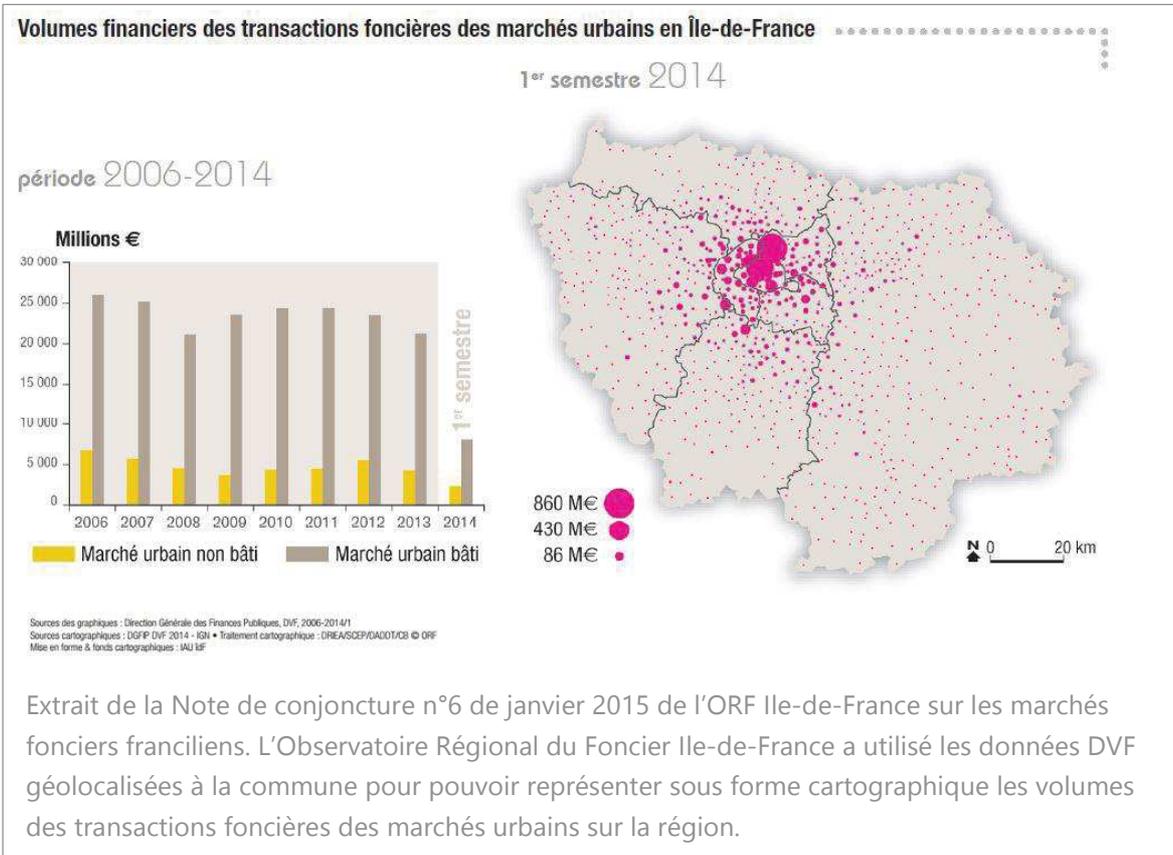


L'ADEUPa a utilisé les données DVF pour cette expérimentation sur les projets urbains à Brest en 2014. L'agglomération a été découpée en carreaux de 4 hectares (200m x 200m) et les marchés de chaque carreau ont été qualifiés via le SIG. L'analyse multicritère (Analyse des correspondances multiples) a été réalisée à partir d'une

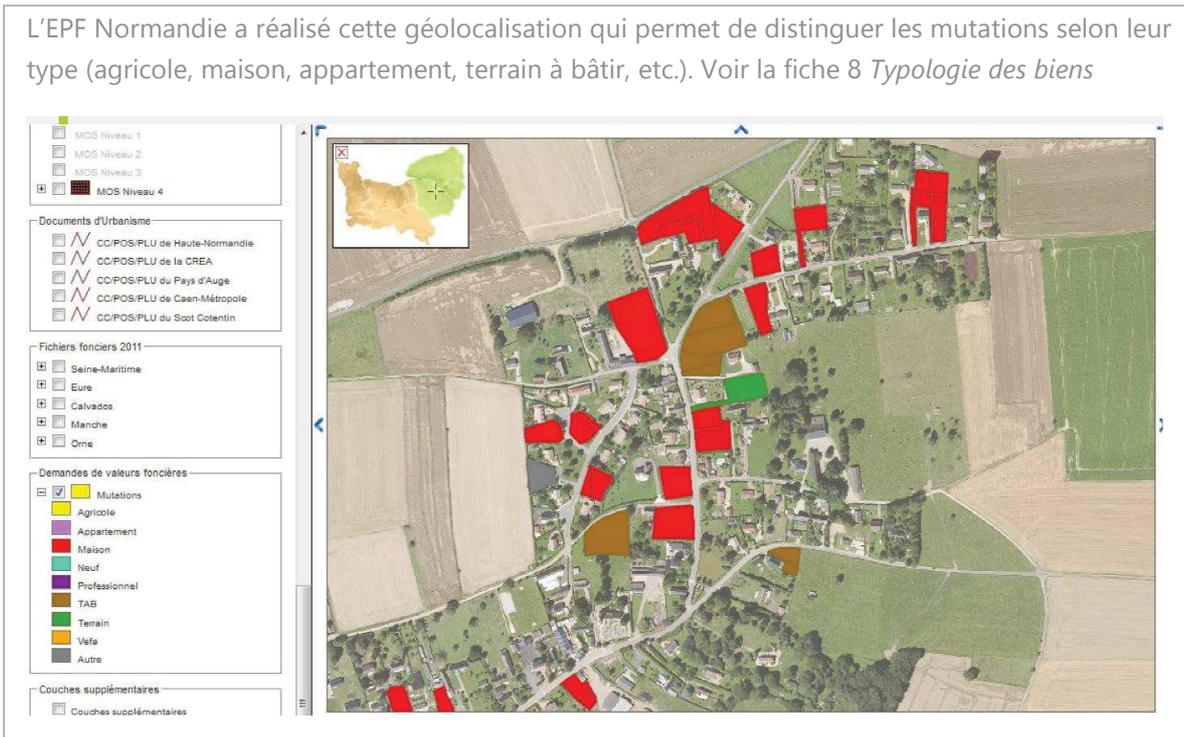
série d'indicateurs qui apporte de l'information sur différents domaines : géographie, marché de l'occasion, occupation des logements, démographie, économie et description du bâti. DVF était le critère de valorisation de l'immobilier. Des typologies d'intervention ont ainsi été créées pour le renouvellement urbain avec des secteurs prioritaires et une stratégie foncière.

10.5 Cas concrets

10.5.1 Représentation des volumes de transaction (nombre, surface, valeur)



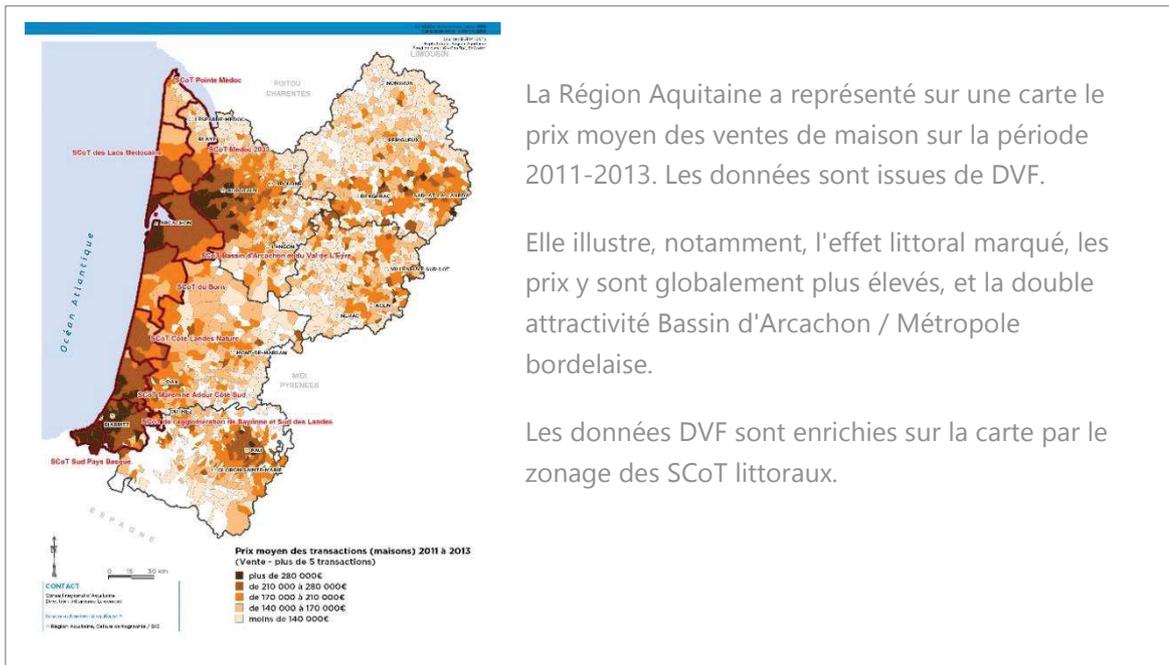
10.5.2 Représentation de la typologie des biens



10.5.3 Illustration des prix à l'échelle régionale

a. Moyennes de prix : exemple de la Région Aquitaine

Carte
mettant
en relief
les écarts
de prix
selon les
zones

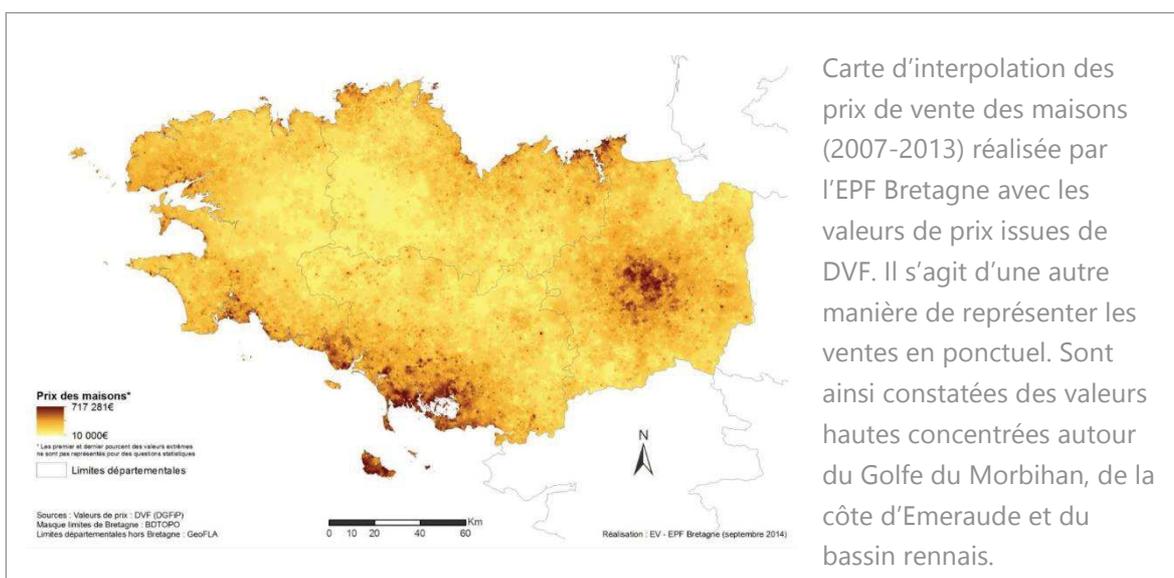


b. Interpolation : exemple de l'EPF Bretagne

L'interpolation spatiale permet, à l'aide de fonctions mathématiques, d'estimer des valeurs en tous points ou nœuds d'une grille régulière superposée à un domaine d'étude sur la base de mesures ponctuelles et dispersées. Cette cartographie spatialisée à échelle fine sur une

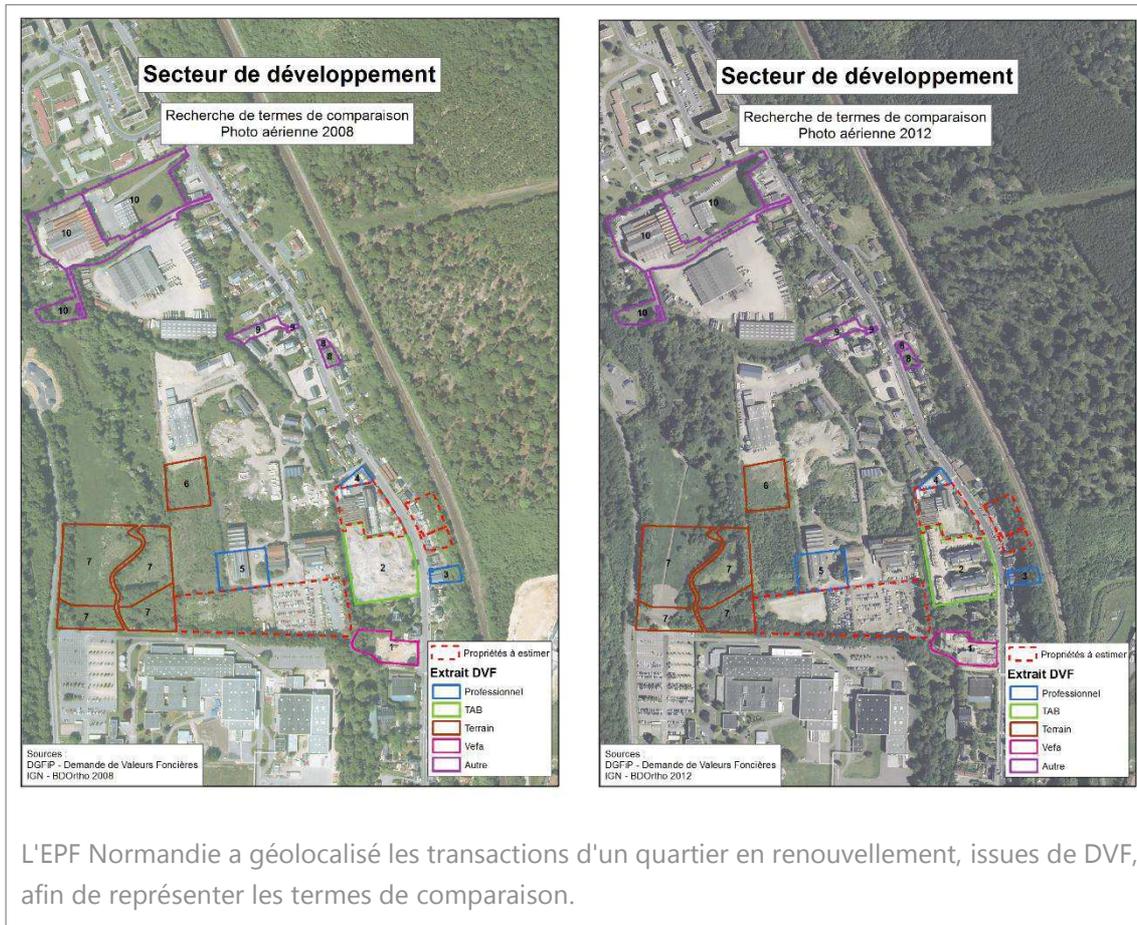
aire géographique donnée repose sur l'application de méthodes spécifiques de spatialisation des données et l'utilisation de logiciels adaptés.

Une
solution
alternative
à
l'agrégation



10.5.4 Illustration des prix à l'échelle parcellaire

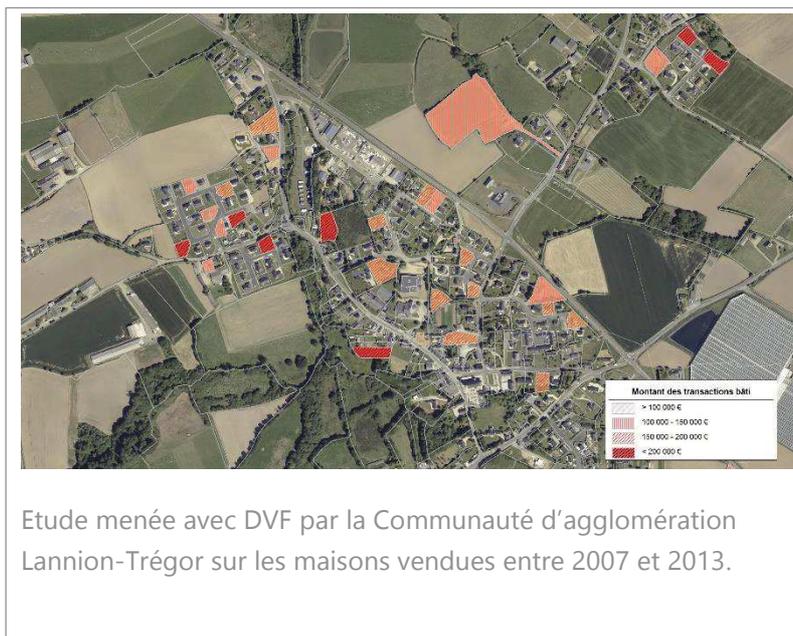
a. Géolocalisation des termes de comparaison



Parcelles localisées en tant que termes de comparaison

L'EPF Normandie a géolocalisé les transactions d'un quartier en renouvellement, issues de DVF, afin de représenter les termes de comparaison.

b. Géolocalisation des mutations dans le cadre d'une étude d'observation



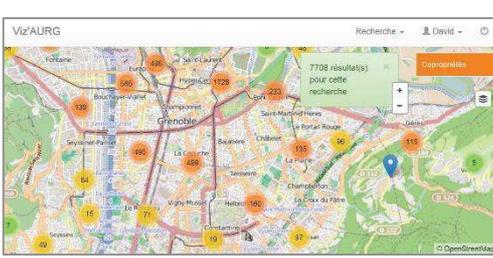
LIMITE

Si une même parcelle a fait l'objet, au cours du temps, de plusieurs transactions, la cartographie ne permet par défaut que d'en visualiser une seule : celle qui se trouvera « au-dessus » des autres. Une vigilance est donc nécessaire à ce sujet. Cette contrainte technique peut être contournée par un réglage de l'apparence des transactions dans le SIG (affichage des contours uniquement, diminution de l'opacité,...).

10.5.5 Portails de consultation

a. Création d'observatoire thématique incluant DVF : exemple de l'AURG

**DVF
fournit
des
données
sur le
marché**



La spatialisation des données DVF permet également de croiser les données DVF avec d'autres données exogènes. Face à la nécessité de disposer d'un inventaire exhaustif et géolocalisé du parc et de détecter d'éventuelles situations de fragilité, l'AURG développe un observatoire visant à décrire, à l'échelle du bâtiment, les principales caractéristiques des copropriétés.

Cette démarche s'appuie sur un large croisement de bases de données relatives à la structure et l'occupation du parc, les caractéristiques de marché via DVF et les différentes interventions menées dans le cadre des dispositifs publics (OPAH, Campagne Mur/Mur, etc.).

Les informations agrégées seront consultables sur une application web sécurisée développée par l'AURG. Elle permet d'afficher et de spatialiser les copropriétés, de consulter leurs caractéristiques à l'aide de datavisualisations et d'effectuer des recherches multicritères.

b. Portail géographique foncier : exemple de Vigifoncier par les Safer

**DVF
intégré à
un SIG en
ligne**

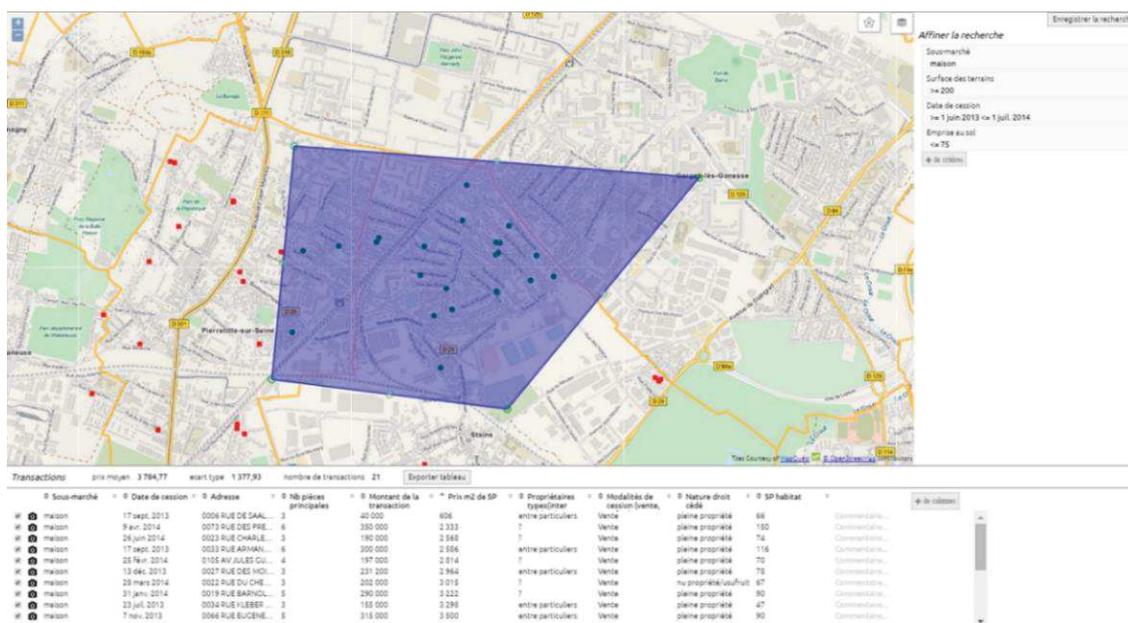


Les Safer ont développé à l'échelle de la France un portail géographique (Vigifoncier) dont l'accès est strictement limité aux collectivités et aux structures assurant des missions d'intérêt général.

Ce SIG en ligne compile différentes données spatiales et alerte les collectivités qui le souhaitent sur les projets de ventes notifiés à la Safer (DIA agricoles ou naturelles). Cet outil permet l'intégration des données DVF et répond aux besoins de compréhension des marchés et de référentiel de prix, soit par typologie de bien (bâti ou non, agricole/forestier...), soit par typologie d'espace (zones environnementales, secteurs projets...). L'intégration de DVF est encore expérimentale à ce jour, pour le compte de l'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère.

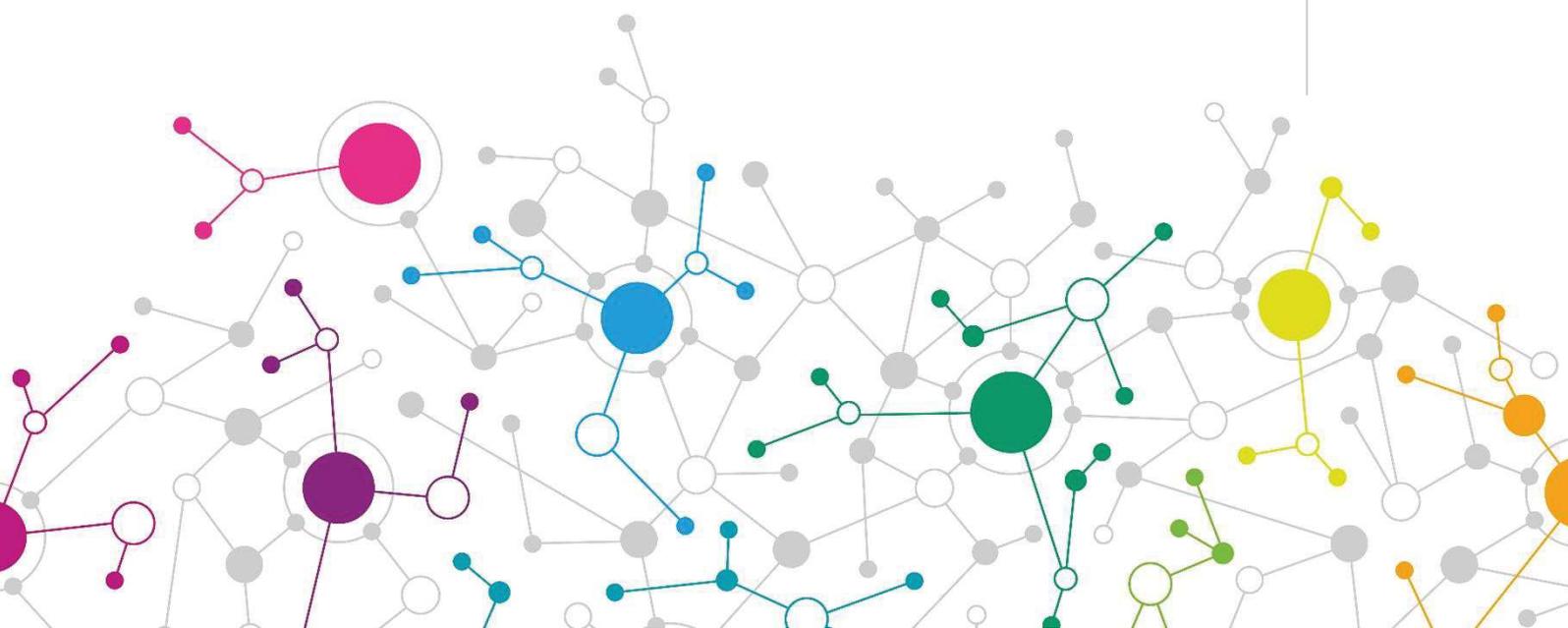
c. Outil de recherche de transactions : exemple de l'EPF Ile-de-France

L'EPF Ile-de-France a délégué au bureau d'études Quelleville?, dans le cadre d'un marché de recherche, la réalisation d'une application web, accessible aux collaborateurs par login et mot de passe. Ce prototype exploite les données DVF, localisées via la BD Parcellaire® de l'IGN et enrichies par le croisement avec les données fiscales afin de caractériser les biens échangés. L'utilisateur fait appel à DVF sans aucune forme de connaissance sur le modèle de données ou les requêtes SQL. Avec les outils de l'application, il recherche et analyse les transactions dans le détail (marché, sous-marché, taille, information sur les types de vendeur et d'acheteur, sur les conditions de la vente, les montants...).



Ecran de recherche de transactions récentes portant sur des maisons avec grand terrain

Un prototype d'application web pour exploiter DVF





Que faire avec DVF ? Panorama des usages

LA FICHE EN BREF

Les données DVF constituent un socle d'informations qui permet des exploitations diverses. Base de données assez récente, DVF a déjà donné lieu à de nombreux usages dans les domaines de l'observation et de l'évaluation foncière et immobilière, ainsi que pour l'élaboration de stratégies territoriales. Au fur et à mesure de l'élargissement du cercle des utilisateurs des données DVF, de nouvelles utilisations inédites apparaissent. Le croisement avec d'autres données ouvre notamment un champ de possibilités inépuisable.

L'exploitation des données DVF est contrainte par certaines limites de la base qui ont été identifiées par les utilisateurs. L'objectif est de réduire l'impact de ces limites à l'avenir en trouvant un moyen de les contourner et en améliorant la base DVF.

UN REFERENTIEL

DVF a vocation à devenir un référentiel en matière de foncier et d'immobilier pour une comparaison des territoires en France.

DES USAGES

DVF est à l'origine une base fiscale qui est utilisée pour différentes exploitations dans les domaines fonciers et immobiliers.

DES EXEMPLES

Les utilisateurs de DVF expérimentent, depuis 2011, divers usages de la base de données. Leurs travaux peuvent servir de références.

11.1 Un référentiel commun

DVF est un service qui permet de se doter d'un **référentiel commun au niveau national**. Il offre ainsi la possibilité de comparaison entre les territoires. Cela suppose un accord préalable sur la terminologie et une harmonisation des traitements effectués sur les données brutes fournies par la DGFIP. DVF offre des potentialités d'usages vastes. La donnée peut être utilisée **de manière statique ou dynamique** : avec d'autres acteurs, d'autres bases de données. DVF seule n'est souvent pas suffisant. Il offre **un socle** mais il est nécessaire de recouper les données avec d'autres bases. DVF est un outil d'alerte en matière d'évolution conjoncturelle des marchés. C'est une brique qui doit être complétée par d'autres. Au-delà de son exhaustivité, de sa gratuité et de son actualisation qui en feront une donnée de référence, l'intérêt de DVF est sa

complémentarité : d'une part une complémentarité intrinsèque entre l'approche urbaine et rurale au sein même de la base DVF, et d'autre part une complémentarité technique avec d'autres bases de données.

A NOTER

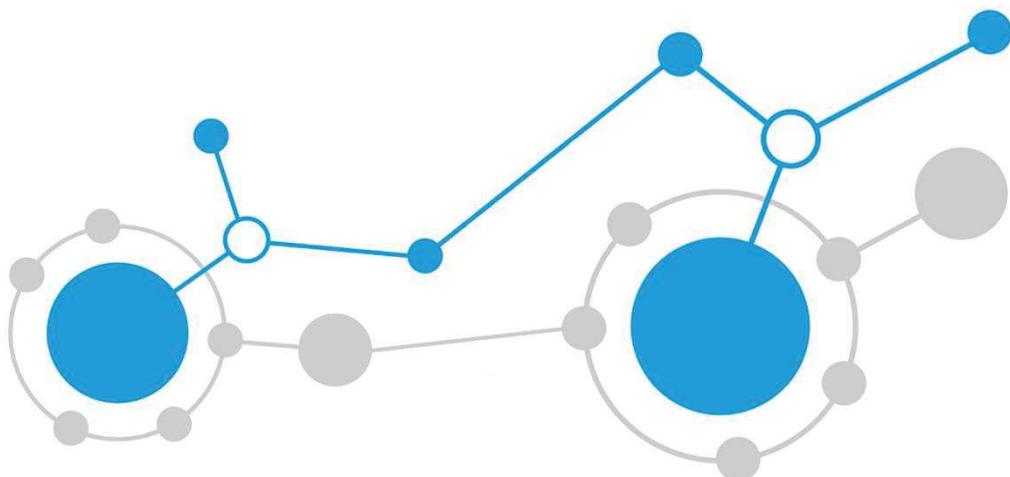
La confrontation au terrain est essentielle. Le risque est grand en manipulant des bases de données, aussi fiables soient-elles, d'une interprétation erronée.

11.2 Des usages variés

Les opportunités d'usage des données DVF sont très larges. L'exploitation de la base de données peut permettre des analyses dans des domaines très variés, notamment grâce au croisement avec d'autres informations. Sont présentés ici les travaux des utilisateurs actuels de DVF, afin d'offrir **un panorama des usages possibles** de DVF. Cette base de données est relativement jeune et son appropriation par les utilisateurs est croissante. Ainsi, **le champ des usages a vocation à s'étendre au fil des années**.

Il s'agit là d'un état des lieux actuel non restrictif vis-à-vis de potentiels autres usages non encore exploités.

DVF permet de faire à la fois des études foncières et immobilières sur un secteur donné, des études de la valeur sur un cas concret, préparer une négociation avec un vendeur ou un acheteur, préparer un entretien avec la Direction de l'immobilier de l'Etat ou le juge des expropriations ou encore élaborer des stratégies territoriales.



11.3 DVF pour l'observation

Des exemples de travaux d'observation réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 12 *DVF pour l'observation* permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Portraits de territoires, études foncières et immobilières sur les volumes et les prix	Commune, EPCI, SCoT	<ul style="list-style-type: none"> L'ADACL (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales) des Landes produit des portraits de territoires pour les EPCI ou les SCoT dont une des composantes concerne les marchés fonciers et immobiliers La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor, composée de 38 communes, travaille à l'élaboration de fiches synthèses sur les prix immobiliers sur chaque commune Bordeaux Métropole cherche à connaître les marchés sur l'agglomération en termes de volumes et de flux de transactions
	Quartier	<ul style="list-style-type: none"> La Communauté d'agglomération du Grand Avignon a élaboré un atlas cartographique depuis 2006 avec une répartition des ventes et un prix au m² Dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, l'EPF PACA a réalisé, sur la base des données DVF, une étude 2009-2013 sur 4 arrondissements (13001, 13003, 13005, 13006) soit 16 quartiers de Marseille Marseille Provence Méditerranée et l'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) utilisent DVF dans le cadre de référentiels fonciers
Qualification des mécanismes d'étalement urbain	Région	<ul style="list-style-type: none"> Un groupe de travail local réunissant la Région Aquitaine, le Conseil départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole a travaillé sur une présentation, dans le cadre d'une journée thématique, visant à éclairer le phénomène d'étalement urbain par la connaissance des marchés fonciers
Observatoires	Département	<ul style="list-style-type: none"> L'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées) est membre de l'Observatoire 64 (www.observatoire-64.org), un observatoire partenarial sur les Pyrénées-Atlantiques Le Conseil départemental de la Dordogne dispose d'un Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) L'observatoire départemental de l'habitat de l'Hérault (ODDH) coproduit avec l'Observatoire foncier, à partir du fichier DVF, une analyse du marché immobilier des logements anciens au niveau des EPCI
	Région	<ul style="list-style-type: none"> L'observatoire des espaces NAFU (Naturels Agricoles, Forestiers et Urbains) assure le suivi de l'utilisation des sols en Aquitaine DVF est utilisée par l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) d'Île-de-France, notamment pour la rédaction régulière de notes de conjoncture L'EPF Normandie utilise les données DVF pour alimenter les travaux des observatoires fonciers locaux, notamment en permettant aux élus de prendre connaissance des tendances des territoires limitrophes
Etudes sur les copropriétés	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) a mis en place un dispositif de veille et de suivi des copropriétés Dans le cadre de son Observatoire de l'habitat, l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa) a travaillé sur les copropriétés en croisant DVF avec d'autres sources de données
Croisement avec les données INSEE	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la région de Saint-Omer a croisé des données sur les logements et le solde migratoire
	Département	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, le Conseil départemental de la Dordogne considère que le type de bien vendu obtenu grâce à DVF est un indicateur par rapport aux besoins de la population Le Département de l'Ain a mis en rapport le taux de variation annuel de la population et des données sur les prix des ventes

11.4 DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

Des exemples de travaux d'élaboration de stratégies territoriales réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 13 *DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales* permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Elaboration de dynamiques territoriales	Région	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'EPF Nord-Pas-de-Calais, DVF a permis d'ajouter une approche financière du gisement de renouvellement urbain estimé à 6 000 ha mobilisables en Nord-Pas-de-Calais et ce pour contextualiser son intervention inscrite dans son programme pluriannuel d'intervention
	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> Bordeaux Métropole a un usage de DVF qui se fait par l'entrée territoire, au service d'une vision systémique des territoires. Au-delà de l'observatoire, il s'agit de savoir comment les données foncières peuvent renseigner sur les activités sur le territoire et sur le positionnement des acteurs L'ADEUPa (Agence d'urbanisme du pays de Brest) a utilisé les données DVF pour une expérimentation sur les projets urbains à Brest
Suivi des documents d'urbanisme	Commune, EPCI (PLU, PLH)	<ul style="list-style-type: none"> L'EPF Bretagne a réalisé un croisement entre les ventes de terrains non bâtis issues de DVF et les zonages dans chaque EPCI La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a mis en place un Observatoire du PLH, qui est alimenté en partie par les données DVF. Le travail de croisement des données DVF avec le zonage PLU est également utile Bordeaux Métropole utilise DVF pour mesurer ses outils de planification, principalement le PLU intercommunal
Evaluation des droits de mutation	Département	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil départemental du Finistère collecte 75 millions d'euros par an de droits de mutation. L'Agence d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPa) réalise une simulation à partir de DVF puis croise avec le contexte économique pour effectuer une simulation prospective Le Conseil départemental de la Dordogne est très intéressé par la base de données DVF afin d'anticiper les variations des droits de mutation
Politiques sociales	National	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'Etat, à travers le CEREMA, DVF permet d'orienter la politique sociale là où le marché est le plus tendu et de positionner au mieux les aides

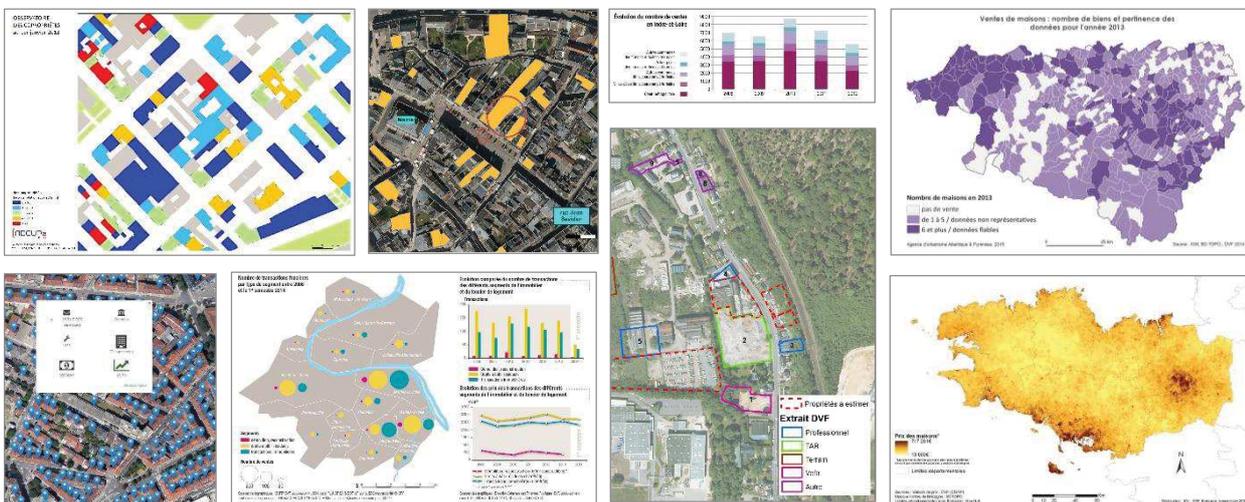
A NOTER

En termes de restitution et de diffusion des travaux, deux options coexistent : des rapports statiques, comme des notes publiées à échéance régulière par exemple, et des supports dynamiques tels que des portails ou plateformes web, qui permettent une navigation interactive. Les représentations cartographiques ou sous forme de graphes sont les plus courantes.

11.5 DVF pour l'évaluation

Des exemples de travaux d'évaluation réalisés grâce à la base de données DVF sont présentés ci-après. La fiche 14 *DVF pour l'évaluation immobilière* permet d'aller plus loin.

Usage	Périmètre	Exemples
Recherche de termes de comparaison pour réaliser une acquisition	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> Vannes agglo réalise ses acquisitions foncières ainsi que celles des communes membres
Recherche de termes de comparaison dans le cadre d'expropriations	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'EPF Normandie, grâce à DVF, a été en mesure de répondre à une demande urgente de la Direction de l'Action Foncière pour fournir des termes de comparaison relatifs à la vente de lots de garage dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire des indemnités
Recherche de termes de comparaison pour réguler les prix	Région	<ul style="list-style-type: none"> Les Safer, dont le droit de préemption peut être exercé avec contre-offre d'achat, peuvent jouer un rôle de régulateur de l'usage et/ou du prix du foncier en milieu rural et périurbain
Aide à la décision pour le renouvellement urbain de quartiers	Quartier	<ul style="list-style-type: none"> Lors d'une requalification urbaine sur Cherbourg, il y avait un débat entre le bureau d'étude et la ville. L'EPF Normandie a analysé les logements individuels, les ventes en lots de copropriétés L'EPFL du Pays Basque utilise DVF essentiellement dans le cadre d'opérations décidées en amont par les élus sur la redynamisation d'un quartier, comme pour le secteur gare à Bayonne L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) a utilisé DVF pour comparer l'évolution des marchés et l'attractivité du secteur de la gare
Revitalisation de centres-bourgs de petites communes	Commune, EPCI	<ul style="list-style-type: none"> L'EPF Bretagne, par exemple, achète l'existant et ensuite la commune ou l'EPCI achète le terrain après déconstruction. Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), le Conseil départemental de la Dordogne constate que la dévitalisation des centres bourgs est bien réelle. Cela induit un véritable choix politique : construire des lotissements ou requalifier les centres bourgs ?





DVF pour l'observation

LA FICHE EN BREF

Les données DVF peuvent être utilisées à des fins d'observation des marchés immobiliers et fonciers. Elles permettent de faire apparaître des tendances globales sur un territoire. La plupart des études concerne des analyses de volumes et de prix des mutations. Certaines structures ont utilisé les données DVF dans le cadre d'observatoires, sur le logement ou encore sur les copropriétés.

DVF a de nombreux atouts en matière d'observation, notamment sa fiabilité et son exhaustivité. Il y a néanmoins certaines limites et précautions d'usages à prendre en compte.

Plusieurs études de cas présentées ici permettent de visualiser l'éventail des potentialités d'usages de DVF en matière d'observation. Pour certains usages, les données DVF doivent être croisées avec d'autres informations afin de produire des analyses pertinentes.

LA CARTOGRAPHIE

La donnée DVF est pleinement exploitée en réalisant des analyses spatiales à l'aide de SIG.

LE LOGEMENT

Les marchés immobiliers les plus faciles à observer sont ceux des appartements et des maisons.

LA SYNERGIE

Des observatoires existent sur de nombreux territoires. Ils rassemblent souvent plusieurs structures qui travaillent ensemble.

12.1 Les atouts de DVF pour l'observation

Plusieurs points forts de la base de données DVF, utilisée à des fins d'observation foncière et immobilière, sont à souligner :

- L'exhaustivité de la base
- La fiabilité des données concernant les biens bâtis
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données
- La possibilité de géolocaliser les mutations grâce aux références cadastrales
- L'opportunité de réaliser une typologie des biens pour l'immobilier bâti
- La gratuité de la donnée

A NOTER

Les données DVF permettent d'observer à la fois les espaces urbains et les espaces ruraux. Cela permet une vision complète des territoires.

12.2 Les usages de DVF en matière d'observation

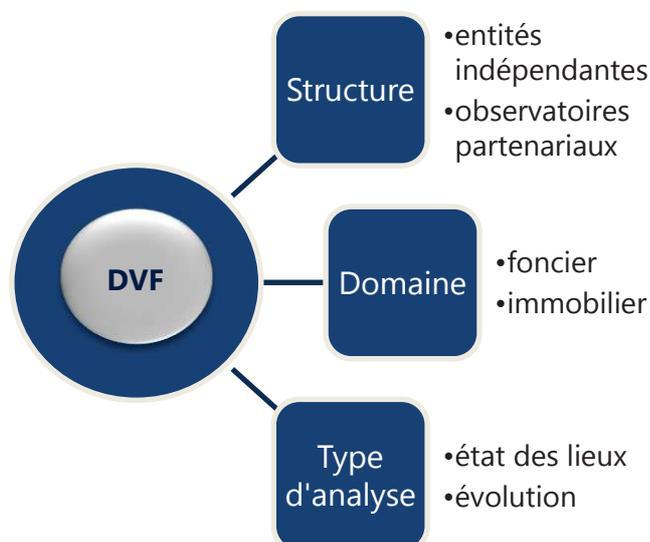
12.2.1 Les pratiques partagées

DVF est utilisée par de nombreux acteurs pour réaliser des études d'observation en matière d'immobilier ou de foncier. Des analyses sont produites par des structures **pour leur propre compte**. D'autres entités se sont associées au sein **d'observatoires partenariaux** pour mutualiser leurs efforts d'analyse sur un territoire. Ils rassemblent différentes structures autour d'objectifs d'analyses et d'études partagés.

L'observation permise par DVF concerne deux domaines majeurs :

- **Le foncier**, sur des territoires urbains ou ruraux
- **L'immobilier**, et en particulier le logement

Les analyses réalisées grâce à DVF peuvent être statiques ou dynamiques : elles peuvent dresser un **état des lieux à un instant T** ou rendre compte d'une **évolution**.

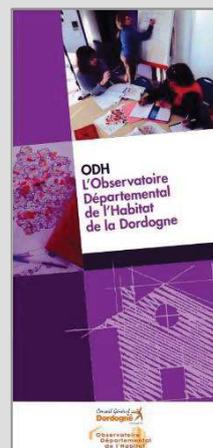


FOCUS - quelques observatoires ayant mobilisé DVF



L'AUDAP (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées) est membre de l'**Observatoire 64** (www.observatoire-64.org), un observatoire partenarial sur les Pyrénées-Atlantiques, qui travaille sur de nombreuses thématiques, notamment l'immobilier. Les données DVF sont ainsi utilisées pour de l'observation, en faveur d'une meilleure connaissance du territoire.

Le Conseil départemental de la **Dordogne** dispose d'un **Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH)** qui produit une publication avec des indicateurs sur l'habitat, l'évolution des transactions immobilières, la répartition des mutations (ventes, échanges, VEFA) ainsi que l'évolution dans le temps. La répartition des mutations (appartement, maison, bâti/non bâti) intéresse les communes et les EPCI. Parmi les informations données aux acteurs, une différenciation est effectuée entre les prix moyens de la communauté de communes puis entre les communes majeures et les autres communes. Cela permet par exemple de mesurer les répercussions de l'augmentation du prix du foncier sur une commune centrale avec la dévitalisation du centre et le développement des autres communes.



DVF est un outil pour entrer en dialogue avec les partenaires dans un espace de neutralité. Ainsi, DVF est utilisée au sein de l'**Observatoire Régional du Foncier (ORF) d'Ile-de-France** pour étudier comment les prix évoluent au fil des transactions. Cela permet d'analyser les jeux d'acteurs, et de faire une véritable évaluation des politiques publiques. L'idée, à travers l'ORF, est de faire travailler divers organismes en réseau. Des cartographies à l'échelle de la commune sont produites, ainsi que des données à des échelles compatibles avec le respect du secret statistique.

L'**observatoire des espaces NAFU** (Naturels Agricoles, Forestiers et Urbains) assure le suivi de l'utilisation des sols en **Aquitaine** et s'intéresse à la consommation de l'espace régional, plus particulièrement aux mutations entre les différents usages. Cette initiative régionale (Etat / Région) lancée en 2012 répond à une volonté de constituer un outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre de politiques visant une occupation équilibrée du territoire. Dans le cadre de l'observatoire NAFU, un travail fin sur les données DVF est engagé, avec un croisement des données MAJIC, PLU numérisé, occupation du sol, etc.



12.2.2 Des exemples concrets

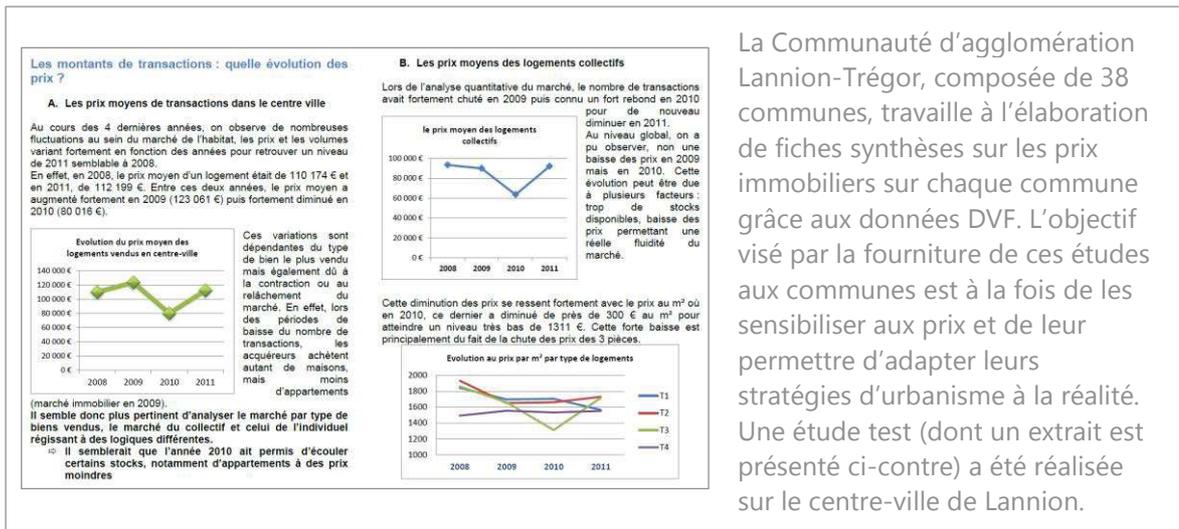
La plupart des études réalisées sur la base des données DVF porte sur **les volumes de mutations et les prix**. Des portraits de territoires sont ainsi dressés.

Les **périmètres des études** varient, de la région au quartier en passant par les nombreuses

études à l'échelle communale ou intercommunale.

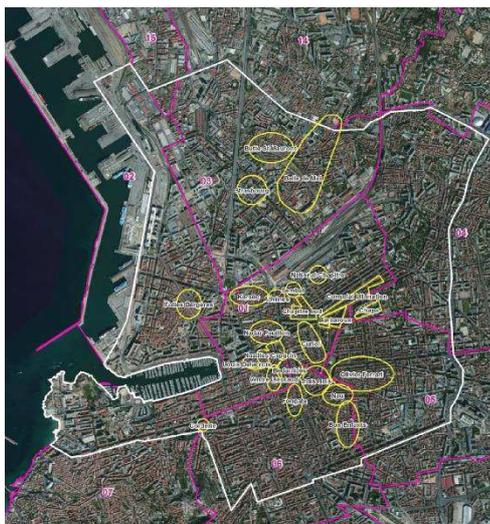
Les observations réalisées à partir de données DVF visent souvent à appréhender les **tendances des marchés sur le territoire étudié**.

Surtout des études sur les prix et le nombre de mutations

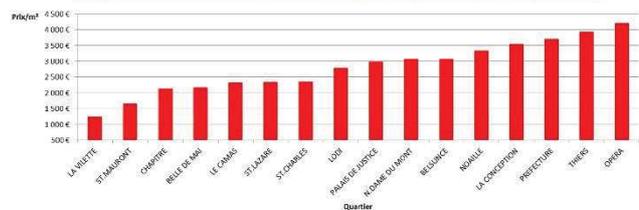


Dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville, l'EPF PACA a réalisé, en mai 2014, grâce aux données DVF, une étude sur 4 arrondissements (13001, 13003, 13005, 13006) soit 16 quartiers de Marseille. Il s'agissait de comparer les prix/m² par quartier et de constater les évolutions sur 5 ans (2009-2013).

Des études en termes de volumes et de flux



QUARTIER	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne par quartier
BELLE DE MAI	1 963 €	1 664 €	1 698 €	2 762 €	2 724 €	2 162 €
BELIN	1 668 €	2 846 €	2 195 €	3 062 €	5 635 €	3 081 €
CHARTRE	1 717 €	3 320 €	1 316 €	2 001 €	2 263 €	2 124 €
LA CONCEPTION	4 600 €	2 602 €	2 186 €	2 627 €	5 748 €	3 553 €
LA VILETTE	1 563 €	1 175 €	1 746 €		495 €	1 245 €
LE CAMAS	1 928 €	2 808 €	2 637 €	2 169 €	2 130 €	2 336 €
LODI	2 496 €	2 723 €	2 858 €	3 029 €	2 889 €	2 791 €
N-DAME DU MONT	2 489 €	2 594 €	3 089 €	3 832 €	3 271 €	3 075 €
NOAILLE	2 641 €	2 690 €	4 215 €	1 945 €	5 166 €	3 331 €
OPERA	4 233 €	1 943 €	5 190 €	3 916 €	5 775 €	4 212 €
PALAIS DE JUSTICE	1 691 €	2 998 €	4 410 €	2 736 €	3 034 €	2 974 €
PREFECTURE	1 954 €	2 520 €	1 733 €	9 659 €	2 044 €	3 702 €
ST-CHARLES	1 409 €	1 966 €	2 184 €	3 916 €	2 294 €	2 354 €
ST-LAZARE	1 738 €	2 582 €	3 416 €	2 381 €	1 625 €	2 348 €
ST-MAURONT	1 538 €	2 017 €	1 016 €	1 021 €	2 708 €	1 660 €
THIERS	1 884 €	2 127 €	2 324 €	7 388 €	5 995 €	3 944 €
Total général	2 289 €	2 492 €	2 846 €	3 511 €	3 395 €	2 502 €



12.2.3 Les indicateurs les mieux adaptés

Prix par bien ou prix au m² ?

- L'ensemble des marchés peut être observé en utilisant le prix unitaire.
- Il faut noter néanmoins un grand intérêt à produire d'autres indicateurs spécifiques :
 - > terrains à vocation naturelle, agricole ou de loisir : €/ha
 - > terrains à bâtir (maison individuelle) : €
 - > terrains à bâtir (immeuble collectif, immeuble de bureaux, bâtiment d'activités...) : €/m² de surface plancher constructible, sinon €/m² de terrain
 - > maisons ou appartements : €/pièce ou €/m² de surface habitable
 - > espaces de bureaux ou bâtiment d'activités : €/m² de surface aménageable

Nombre de ventes

- Le volume de transactions est exprimé en valeur, grâce au décompte du nombre de mutations présentées dans DVF.

Moyenne ou médiane ?

- Pour agréger les données et en extraire des statistiques, deux méthodes sont couramment utilisées : la moyenne et la médiane. La deuxième, plus complexe à mettre en œuvre, est plus réaliste lorsque le marché étudié est hétérogène.

Surface

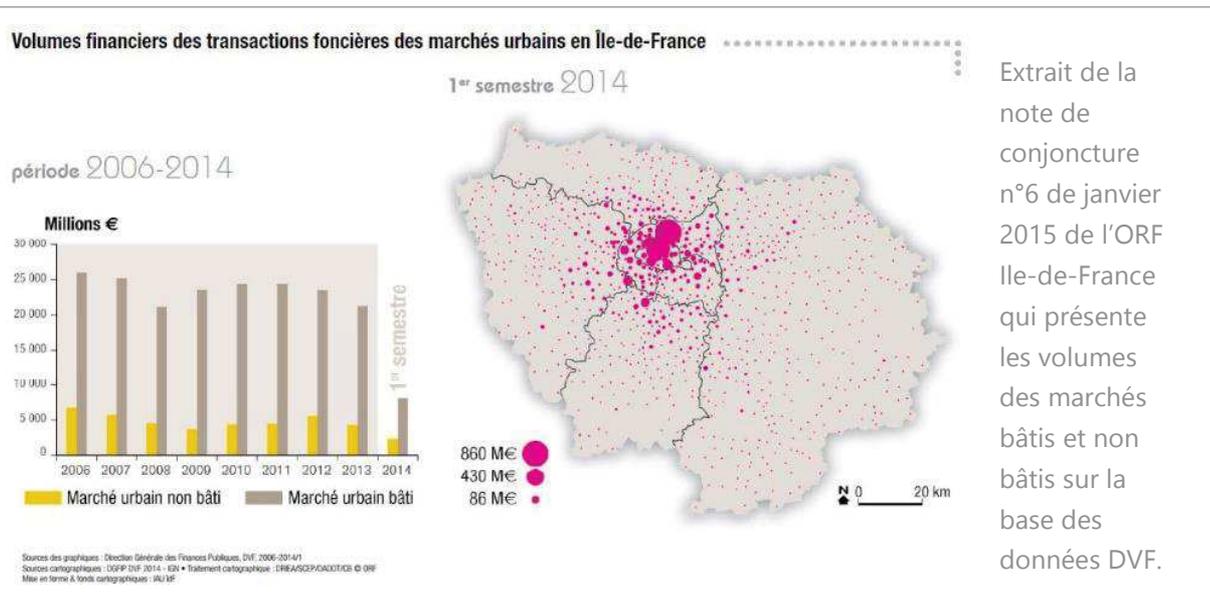
- La surface est souvent utilisée dans les études basées sur DVF. Elle s'exprime en m².

Pourcentages d'évolution

- Contrairement aux études statiques, les études d'évolutions nécessitent d'exprimer des pourcentages de diminution ou d'augmentation du volume de transactions ou de leur prix par rapport à une temporalité de référence.

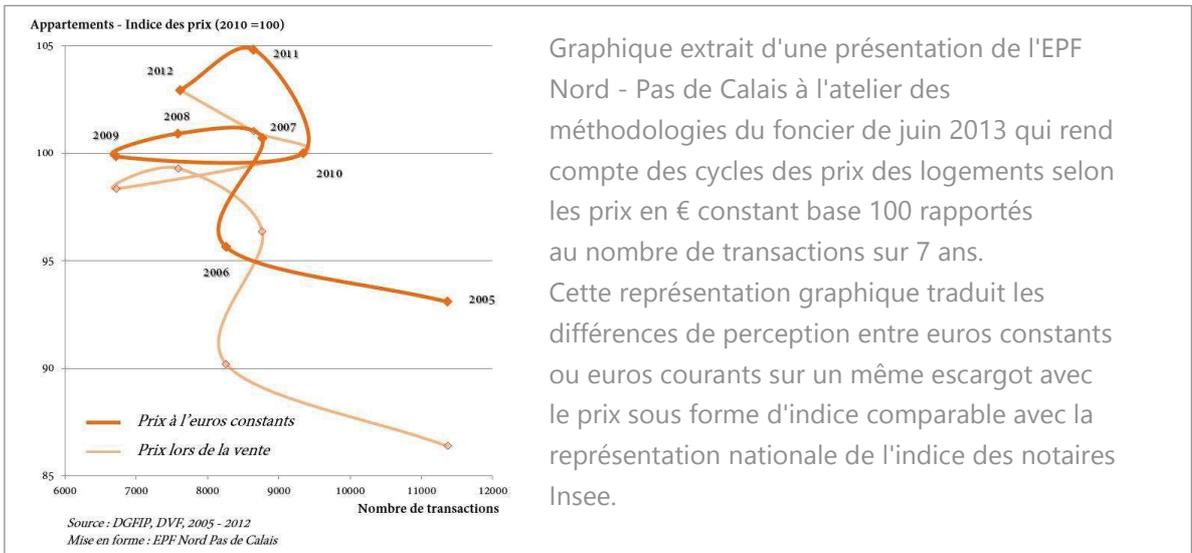
12.2.4 Les modes de représentation

Deux modes de représentation majeurs sont privilégiés pour les études d'observation des marchés immobiliers et fonciers : les **graphiques** et les **cartographies**.



Les cycles des prix des logements sous forme d'escargot

Représentation graphique sous forme d'escargot



Graphique extrait d'une présentation de l'EPF Nord - Pas de Calais à l'atelier des méthodologies du foncier de juin 2013 qui rend compte des cycles des prix des logements selon les prix en € constant base 100 rapportés au nombre de transactions sur 7 ans. Cette représentation graphique traduit les différences de perception entre euros constants ou euros courants sur un même escargot avec le prix sous forme d'indice comparable avec la représentation nationale de l'indice des notaires Insee.

Des cartes interactives grâce aux portails web

Cartographie dynamique

Outre la production de cartes statiques publiées sur différents supports, la spatialisation des données DVF permet également de créer des représentations interactives via un portail web.

C'est la démarche que mène l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) concernant le dispositif de veille et de suivi des copropriétés dans la métropole grenobloise. L'application web sécurisée permet d'afficher et de spatialiser les copropriétés, de consulter leurs caractéristiques à l'aide de datavisualisations et d'effectuer des recherches multicritères.

Des carreaux pour donner du sens et respecter le secret statistique

Une piste abordée : le carroyage

Il peut être intéressant d'envisager un carroyage des données DVF. Ce concept de pixellisation a du sens sur les grands territoires. Le carroyage fait fi des limites administratives. Il permet d'éviter également le problème du secret statistique.

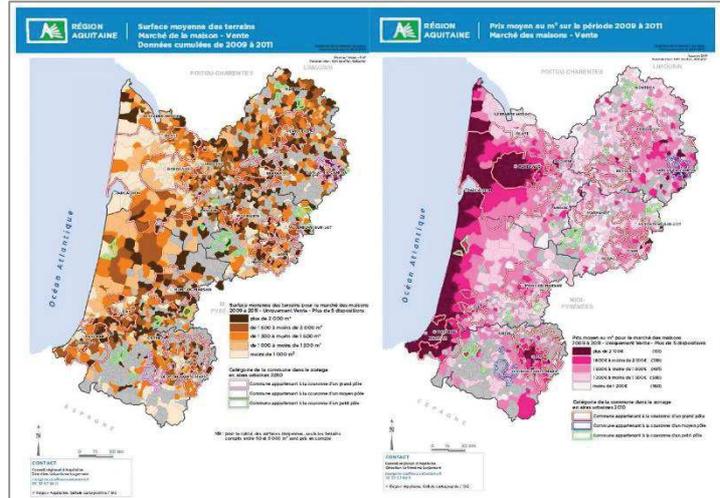
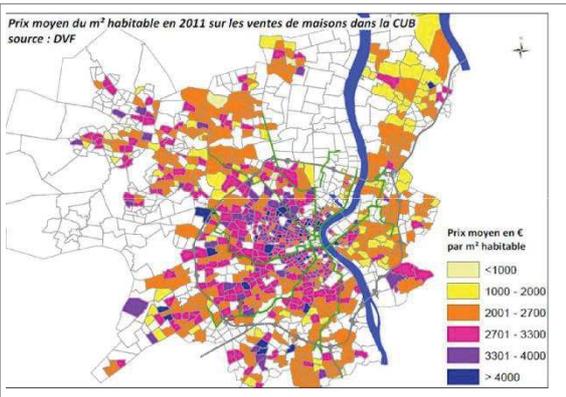


12.2.5 Quelques perspectives

a. Illustrations sur l'étalement urbain

Un groupe de travail local réunissant la Région Aquitaine, le Conseil départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole a travaillé sur une présentation, dans le cadre d'une journée thématique, visant à éclairer le phénomène d'étalement urbain par la connaissance des marchés fonciers.

DVF a permis d'analyser le marché immobilier : nombre et évolutions des mutations / dispositions / biens par type de marché, valeur d'acquisition par rapport à la localisation du bien, surface consommée par rapport à la localisation et type d'acquéreurs avec les articles CGI.



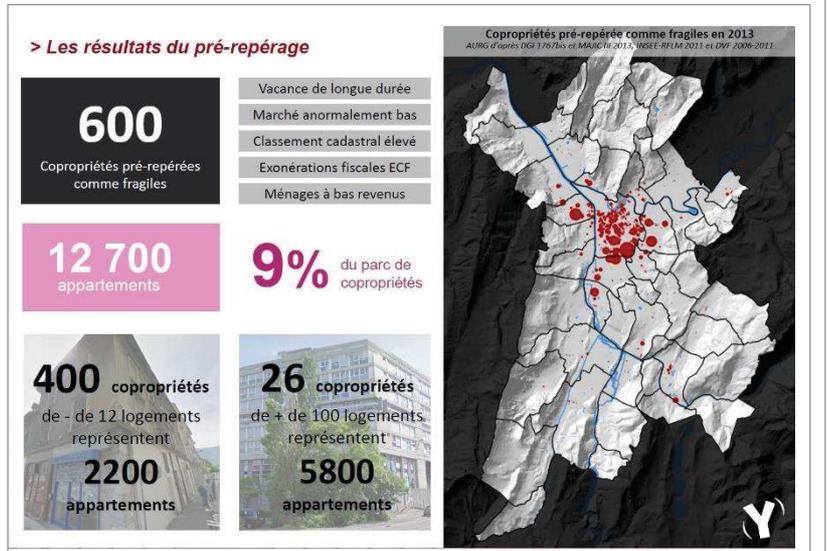
Illustrations présentées lors de cette journée

b. L'observation des copropriétés

En l'associant avec d'autres informations, DVF permet d'observer les copropriétés. Plusieurs structures se sont ainsi lancées dans des observatoires des copropriétés en intégrant DVF comme indicateur de valorisation foncière et immobilière.

Face à la nécessité de disposer d'un inventaire exhaustif et géolocalisé du parc et de détecter d'éventuelles situations de fragilité, l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) développe un observatoire visant à décrire, à l'échelle du bâtiment, les principales caractéristiques des copropriétés.

Cette démarche s'appuie sur un large croisement de bases de données relatives à la structure et l'occupation du parc, les caractéristiques de marché via DVF et les différentes interventions menées dans le cadre des dispositifs publics (OPAH, Campagne Mur/Mur, etc.).



**Suivre
l'habitat
pour
mieux
anticiper**

Dans le cadre de son **Observatoire de l'habitat**, l'Agence d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa) a travaillé sur les copropriétés en croisant DVF avec d'autres sources de données comme celles de la Société Publique Locale Eaux du Ponant qui renseignent sur l'identité des syndics professionnels. Le service d'eau peut aussi connaître les impayés pour identifier les copropriétés en déshérence. Seules les copropriétés de plus de 20 logements sont prises en compte. L'ensemble des données a été transformé en une série d'indicateurs pour décrire la copropriété et estimer son état potentiel. Il s'agit de qualifier le taux de rotation dans chaque copropriété et les évolutions de prix. Cela permet d'identifier les copropriétés précaires grâce à la taxe d'habitation (exonération). Afin de faciliter la représentation cartographique des copropriétés, une couleur a été attribuée en fonction de la note obtenue.

A NOTER

L'ADEUPa a déclaré ce traitement à la CNIL qui a validé la démarche. L'agence a ainsi pu engager le travail et envisager sa diffusion.



c. Le croisement des données DVF avec les données INSEE

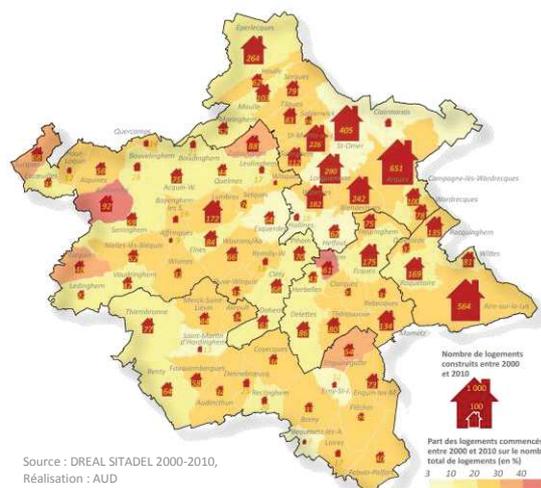
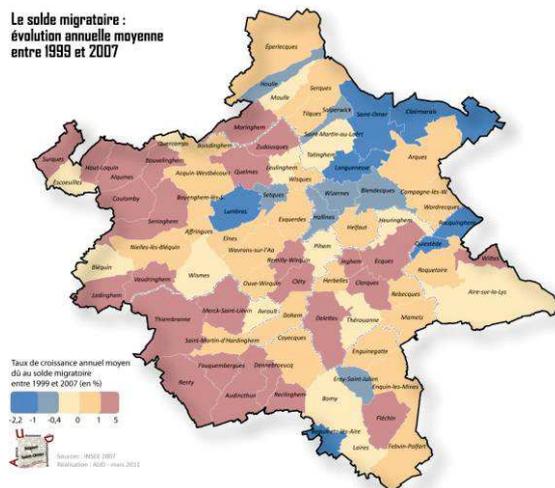
Il est intéressant de croiser les données DVF avec les informations démographiques car l'évolution des transactions foncières et immobilières est intrinsèquement liée à l'évolution de la population. Les corrélations sont très instructives et peuvent permettre d'apporter une dimension prospective aux analyses.

L'EPF Nord - Pas de Calais a conventionné avec les six agences de développement et d'urbanisme de la région pour développer le volet segmentation des marchés fonciers et l'observation foncière en mettant à disposition les données retraitées DVF (en sus l'âge du bâti et la géolocalisation).

L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer a croisé des données sur la construction de logements avec des données sur le solde migratoire.

**Croiser les
données
sur
l'habitat et
sur la
population**

**Le solde migratoire :
évolution annuelle moyenne
entre 1999 et 2007**

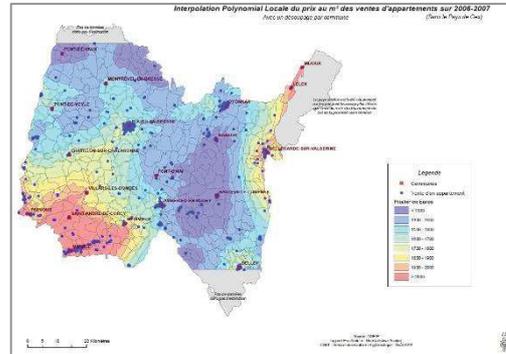
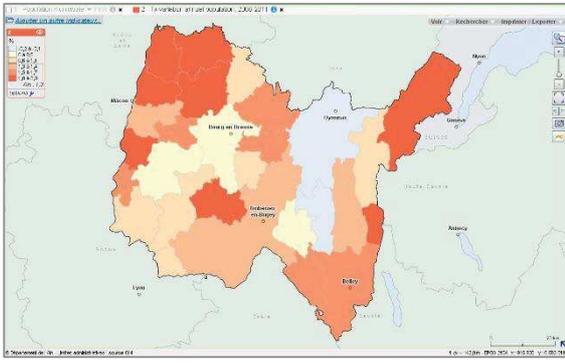


Source : DREAL SITADEL 2000-2010, Réalisation : AUD

Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, le **Conseil départemental de la Dordogne** considère que le type de bien vendu obtenu grâce à DVF est un indicateur par rapport aux besoins de la population. Le Département combine une connaissance sur la configuration des ménages et une connaissance sur les typologies de logements

en termes de taille. Il est intéressant, pour envisager de futures constructions, de savoir quels biens sont les plus demandés par rapport à l'évolution de la population. Par exemple, le Département compare l'évolution de la typologie de ménages par rapport à l'évolution du parc de logements HLM.

Le Département de l'Ain a procédé à une comparaison du taux de variation annuel de la population et du prix au m² des ventes d'appartements, issu des données DVF.



A SAVOIR

Un logement est un bâti défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation.

L'habitat est un ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.). A l'inverse de la notion de logement, il serait possible de concevoir un habitat dénué de toute assise matérielle, de tout bâti, de tout aménagement.

Le logement étant le bien physique et l'habitat étant une utilisation, la base DVF permet spécifiquement de connaître les marchés des logements.

Ecarter certaines valeurs pour une meilleure pertinence

Respecter le secret statistique

Mutation plutôt que disposition

12.3 Précautions d'usage

12.3.1 Ecarter les données non représentatives et les valeurs aberrantes

Il convient d'écartier (sans supprimer) les **mutations avec un prix de 0€**, les **mutations à l'euro symbolique** et les **valeurs aberrantes, trop faibles ou trop élevées**.

Il est parfois nécessaire également d'isoler les **mutations « atypiques »** (plusieurs communes, etc.). Un premier tri sur les parcelles qui sont sur différentes communes permet de les qualifier pour ne pas les prendre en compte dans les calculs (mutations multi-communes).

12.3.2 Fiabiliser et secrétiser selon les échelles et les volumes traités

Chaque échelle de traitement, large ou resserrée, comporte des contraintes particulières.

Lorsque le traitement des données s'effectue sur un **périmètre réduit**, le volume de données est moindre, ce qui peut engendrer un **problème de seuil statistique**. L'historisation, consistant à prendre en compte des données de différents millésimes successifs, permet, sur des petits territoires, de pallier cette problématique.

La DGFIP n'impose pas de seuil. Parmi les producteurs d'informations, l'INSEE a pour habitude de ne pas produire d'indicateur en-deçà de **10 références**. Dans la sphère des

données immobilières, la société PERVAL interdit à ses utilisateurs de produire des données représentant **moins de 6 références**.

Les **échelles fines** posent des questions au regard du **secret statistique** car les mutations peuvent alors plus facilement être identifiées.

Pour des traitements sur des **échelles larges**, le problème est celui de la **vérification de la fiabilité des données** car l'ampleur du territoire ne permet pas de contrôle systématique. Les entités qui gèrent des échelles très larges font parfois appel à des partenaires plus proches du terrain, comme les communes.

12.3.3 Préférer l'analyse des mutations

La base de données DVF peut être restituée sous forme de **disposition** ou de **mutation**.

Si la première permet d'affiner le montant d'une transaction, le découpage d'une mutation en plusieurs transactions peut être théorique (ou fiscalement plus intéressante pour l'acheteur ou pour le vendeur). La représentativité de cette décomposition du prix global n'est donc pas toujours assurée.

C'est pourquoi il reste **préférable de s'appuyer sur le montant total de la transaction**, ce qui revient à privilégier les statistiques établies sur les mutations, et non sur les dispositions.

Voir fiche 7 *Précautions techniques*

12.4 Limites de DVF pour l'observation et solutions associées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas une analyse à une échelle pertinente
- Vers une solution : des échanges de données **valorisées** se mettent en oeuvre au niveau local

Antériorité

- La livraison des données DVF est limitée à une antériorité de 5 ans, ce qui est trop court pour certains usages d'observation qui se placent dans le long terme
- Vers une solution : il convient de conserver précieusement les fichiers

Retards de publication

- Les retards de saisie du service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques) impliquent des écarts de données pour une même année entre des fichiers récupérés à des moments distincts
- Vers une solution : l'interface de commande des données DVF permet de télécharger 5 millésimes, ce qui semble suffisant pour bénéficier des mises à jour

Segmentation difficile

- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : croiser DVF avec d'autres bases comme les fichiers fonciers (MAJIC), les données SIRENE, les MOS, les documents d'urbanisme, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs.
- Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier certains acteurs ; il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fonciers (MAJIC)

Articles CGI

- Tous les articles CGI ne sont pas renseignés pour le moment dans DVF. Cela dit, c'est un champ très fiable lorsqu'il est renseigné.
- Vers une solution : le croisement de données complémentaires permet d'enrichir DVF lorsque des informations sont manquantes

Coordination et harmonisation

- Si DVF offre la potentialité d'un référentiel commun, cela suppose un accord préalable sur la terminologie, notamment pour la segmentation des biens, mais également une coordination régionale et nationale des méthodes et filtres utilisés pour le traitement des données
- Vers une solution : des groupes de travail régionaux se mettent en place pour se faire le relai du Groupe national en local

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

DVF seule présente un certain nombre de limites. Il est donc nécessaire d'envisager le croisement de DVF avec d'autres sources d'informations afin de réaliser des observations complètes et pertinentes. La fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données* fournit des indications sur les autres bases disponibles.

**Des limites
identifiées**

**Des
solutions
envisagées**



DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales

LA FICHE EN BREF

Si les données DVF permettent une connaissance pointue des phénomènes fonciers et immobiliers sur un territoire, elles offrent également, par extension, la possibilité de construire des stratégies territoriales à partir de l'observation des mutations.

Le travail de prospective élaboré à partir de DVF suppose souvent de croiser cette base de données avec d'autres informations, afin de disposer d'un panorama complet sur le territoire et d'envisager ainsi une planification adéquate et adaptée à la réalité.

LE TERRITOIRE

Le territoire est le support de la planification. Les enjeux varient avec les échelles : quartier, commune, etc.

L'URBANISME

A la fois étude du phénomène urbain et organisation de la ville et de ses territoires, l'urbanisme est souvent formalisé par les PLU.

LA STRATEGIE

Faire de la prospective territoriale, c'est élaborer une stratégie qui s'appuie sur une connaissance fine du territoire.

13.1 Les atouts de DVF pour les stratégies territoriales

DVF permet d'élaborer des stratégies territoriales, notamment grâce à plusieurs points forts :

- La fiabilité et l'exhaustivité de la base, notamment pour le bâti
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données ainsi qu'avec les zonages des documents d'urbanisme
- La possibilité de géolocaliser les mutations grâce aux références cadastrales
- L'opportunité de réaliser une typologie des biens pour l'immobilier bâti
- L'indication des prix de vente
- Le référentiel commun que DVF constitue qui permet de dialoguer avec différents acteurs du territoire

13.2 Les usages de DVF en matière d'élaboration de stratégies territoriales

13.2.1 Les pratiques partagées

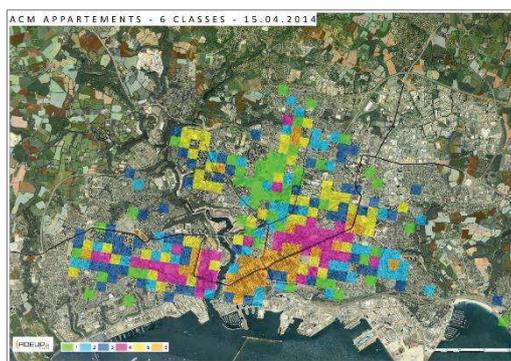
a. DVF au service de la dynamique territoriale

Les données DVF peuvent être utilisées pour nourrir la réflexion sur l'élaboration de stratégies territoriales, grâce à une meilleure connaissance des phénomènes fonciers et immobiliers.

Dans ce cadre, plusieurs structures utilisent DVF comme l'une des sources d'informations

permettant de mener des politiques urbaines et territoriales pertinentes et durables.

DVF peut permettre notamment de faire des études de faisabilité pour certains projets d'aménagement.



L'ADEUPa (Agence d'urbanisme du pays de Brest)

a utilisé les données DVF pour une expérimentation sur les projets urbains à Brest. Dans le cadre d'une analyse multicritère, DVF figurait en tant que critère de valorisation de l'immobilier.

Des typologies d'intervention ont ainsi été créées pour le renouvellement urbain avec des secteurs prioritaires et une stratégie foncière.

Bordeaux Métropole a un usage de DVF qui se fait par l'entrée territoire. Au-delà de l'observatoire, il s'agit de savoir comment les données foncières peuvent renseigner sur les activités sur le territoire et sur le positionnement des acteurs. Dès 2006, Bordeaux Métropole dispose d'un PLU intercommunal et a donc besoin d'une vision globale des territoires.

Le travail se fait à la parcelle pour essayer d'avoir des explications, de trouver des logiques d'utilisation du territoire et de s'en servir pour une meilleure expertise dans le cadre du développement de projets. C'est un outil d'aide à la décision.

C'est une bonne connaissance du périmètre, grâce à DVF, qui permet de passer à la prospective dans le cadre du développement territorial ou de la stratégie d'aménagement.

La connaissance de valeurs foncières permet de mesurer l'effort de la collectivité si elle envisage d'aménager un secteur, et de vérifier si les documents d'urbanisme sont adaptés.

Bordeaux Métropole n'achète pas forcément tous les terrains pour l'ensemble des projets d'aménagement.

La connaissance est positionnée dans une perspective d'aménagement qui fait appel à la maîtrise foncière.

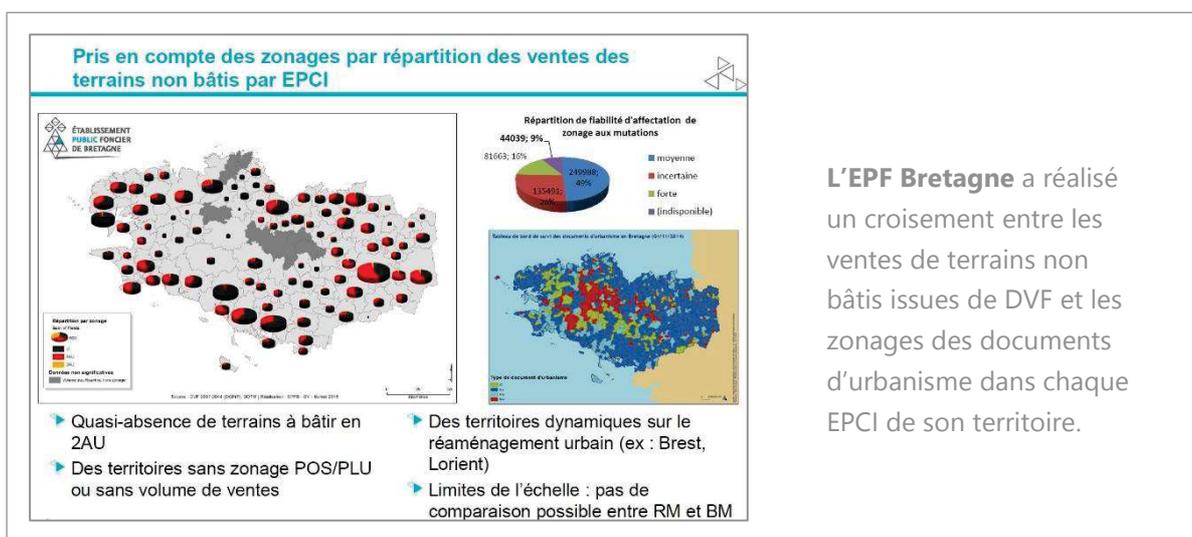


“ A Bordeaux Métropole, nous utilisons DVF avec une vision systémique des territoires. ”

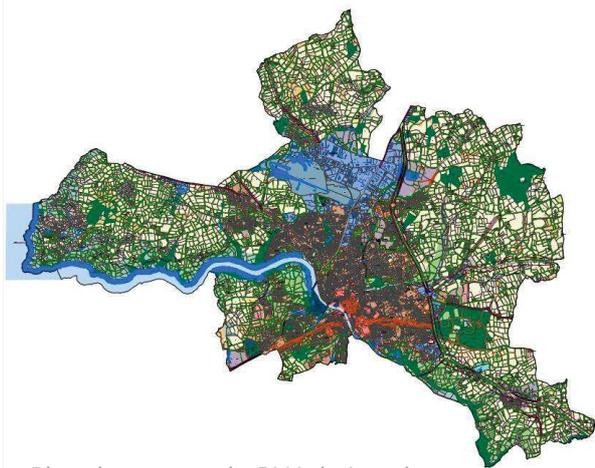
b. DVF pour le suivi des documents d'urbanisme

La connaissance issue des données DVF est très utile pour la planification. La spatialisation des données DVF permet de les croiser avec les zonages des documents d'urbanisme : Schéma

de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou encore Programme Local de l'Habitat (PLH).

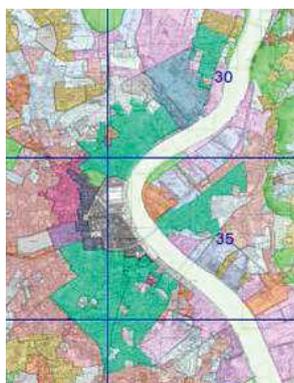


L'EPF Bretagne a réalisé un croisement entre les ventes de terrains non bâtis issues de DVF et les zonages des documents d'urbanisme dans chaque EPCI de son territoire.



Plan de zonage du PLU de Lannion

La Communauté d'agglomération Lannion-Trégor a mis en place un Observatoire du PLH, qui est alimenté en partie par les données DVF. Le travail de croisement avec le zonage PLU est également utile. Cependant, il y a des communes qui n'ont pas de PLU mais qui sont soumises à un POS, au Règlement National d'Urbanisme ou à des cartes communales. La Communauté d'agglomération essaie de produire une étude synthétique sur 38 communes, notamment pour leur permettre, dans leur PLU, de sortir des zones AU cohérentes en termes de prix. Les élus sont intéressés par un travail sur les prix immobiliers au niveau des quartiers, qui paraît plus pertinent.



Extrait du PLU de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole utilise DVF pour accompagner ses outils de planification, principalement le PLU intercommunal. Dans ce dernier, certains outils impactent le foncier (zonages, secteurs de gel, emplacements réservés, etc.), il est donc important de vérifier la compatibilité entre droits à construire et valeurs foncières. Dans le cadre de la révision du PLU de l'agglomération, engagée en 2010 et devant être approuvée fin 2016, Bordeaux Métropole a utilisé la connaissance des valeurs foncières, permise par DVF, pour la mettre en correspondance avec les outils de planification, et s'assurer qu'ils sont cohérents et adaptés. Il s'agit de vérifier que les règlements et outils mis en place dans le PLU sont compatibles avec les niveaux de valeurs observées et les charges foncières admissibles.

c. Evaluer les droits de mutation

Les Conseils départementaux perçoivent les droits de mutation, aussi appelés droits d'enregistrement, qui correspondent à tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités à chaque changement de propriétaire. Les droits de

mutation concernent tous types de mutation à titre onéreux (ventes, viager, adjudications...). DVF est donc une base de données utile pour suivre et anticiper la perception de ces droits.

TEMOIGNAGE DE L'ADEUPa



“ DVF sert aussi à l'estimation des droits de mutation pour les collectivités. Par exemple, le Conseil départemental du Finistère collecte 75 millions d'euros par an de droits de mutation. A l'Agence d'urbanisme du pays de Brest (ADEUPa), nous faisons une simulation à partir de DVF puis nous croisons avec le contexte économique pour simuler l'avenir. Nous cherchons ce qui influe sur les recettes (chômage, PIB, évolutions épargnes, etc.). Nous avons la possibilité de faire plusieurs scénarii. ”

13.2.2 Les modes de représentation

Les travaux en matière d'élaboration de stratégie territoriale nécessitent une représentation spatiale pour pouvoir appréhender le territoire, socle de ces usages de DVF (voir fiche 10 *La spatialisation des données DVF*).

La cartographie dynamique, permettant une interactivité et l'utilisation de plusieurs couches sur une même carte, est très intéressante pour l'élaboration de stratégies territoriales.

13.2.3 Une perspective : DVF pour les politiques sociales

En matière d'habitat, DVF permet de connaître les tensions du marché, de savoir où se situent les difficultés en France pour se loger. DVF permet de déterminer quels sont les secteurs bloqués, dans lesquels y compris l'intervention des institutionnels est verrouillée, ce qui engendre des problématiques sociales.

Pour l'Etat, à travers le CEREMA, DVF permet ainsi d'orienter la politique sociale là où le marché est le plus tendu et de positionner au mieux les aides (comme celles de l'ANAH par exemple) pour être en cohérence avec le marché.

13.3 Précautions d'usage

Voir fiche 7 *Précautions techniques*

13.3.1 Fiabiliser et secrétiser selon les échelles et les volumes traités

Chaque échelle de traitement, large ou resserrée, comporte des contraintes particulières.

Les échelles fines posent des questions au regard du secret statistique car les mutations peuvent alors plus facilement être identifiées.

Lorsque le traitement des données s'effectue sur un périmètre réduit, le volume de données est moindre, ce qui peut engendrer un problème de fiabilité statistique. L'historisation, consistant à prendre en compte des données de différents millésimes successifs, permet, sur des petits territoires, de pallier cette problématique.

Pour des traitements sur des échelles larges, le problème est celui de la fiabilisation des données car l'ampleur du territoire couvert ne permet pas de vérification systématique. Les entités qui gèrent des échelles très larges font souvent appel alors à des partenaires plus proches du terrain, comme les communes.

**Respecter
le secret
des
données**

13.3.2 Croiser les bons millésimes

Lors de croisements de DVF avec d'autres données, il convient de tenir compte des évolutions de celles-ci. Un facteur explicatif externe n'est pertinent que s'il est concomitant avec les transactions analysées.

Notamment, il faut être vigilant avec les documents d'urbanisme, fortement évolutifs. Par exemple les données DVF de 2012 peuvent correspondre à une date de POS/PLU antérieure à 2010.

**Veiller à
croiser les
bonnes
années**

13.3.3 Ne pas se contenter de DVF

Pour les travaux dans le cadre de renouvellement urbain, DVF seule n'apporte pas de réponses sur le dynamisme du marché, les reconstructions, les vacances ou les rénovations.

C'est alors en croisant avec plusieurs sources comme les déclarations de travaux, les permis de construire ou Filocom qu'une vision complète peut se construire.

**Enrichir
DVF avec
d'autres
sources**

13.4 Limites de DVF pour les stratégies territoriales et solutions associées

Des limites
identifiées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas une analyse à une échelle pertinente
- Vers une solution : des échanges de données **valorisées** se mettent en oeuvre au niveau local

Antériorité

- La livraison des données DVF est limitée à une antériorité de 5 ans, ce qui est trop court pour certains usages d'observation qui se placent dans le long terme
- Vers une solution : il convient de conserver précieusement les fichiers

Retards de publication

- Les retards de saisie du service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques) impliquent des écarts de données pour une même année entre des fichiers récupérés à des moments distincts
- Vers une solution : l'interface de commande des données DVF permet de télécharger 5 millésimes, ce qui semble suffisant pour bénéficier des mises à jour

Segmentation difficile

- La typologie des biens et les segmentations de marchés sont difficiles pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : croiser DVF avec d'autres bases comme les fichiers fonciers (MAJIC), les données SIRET, les MOS, les documents d'urbanisme, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs.
- Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier les acteurs ; il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fonciers (MAJIC)

Articles CGI

- Tous les articles CGI ne sont pas renseignés pour le moment dans DVF. Cela dit, c'est un champ très fiable lorsqu'il est renseigné.
- Vers une solution : le croisement de données complémentaires permet d'enrichir DVF lorsque des informations sont manquantes

Coordination et harmonisation

- Si DVF offre la potentialité d'un référentiel commun, cela suppose un accord préalable sur la terminologie, notamment pour la segmentation des biens, mais également une coordination régionale et nationale des méthodes et filtres utilisés pour le traitement des données
- Vers une solution : des groupes de travail régionaux se mettent en place pour se faire le relai du Groupe national en local

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

Une autre limite, non liée à DVF, s'ajoute à cette liste : certains territoires n'ont pas de zonage POS/PLU, ce qui rend impossible les analyses croisées sur l'urbanisme.

DVF seule ne suffit pas : il est nécessaire d'envisager le croisement de DVF avec d'autres sources d'informations afin d'élaborer des stratégies territoriales globales et pertinentes. La fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données* fournit des indications sur les autres bases disponibles.

Des
solutions
envisagées



DVF pour l'évaluation immobilière

LA FICHE EN BREF

DVF peut permettre de procéder à l'évaluation de biens en fonction de transactions référencées dans la base de données. La recherche de termes de comparaison permet de connaître à quel prix ont été vendus des biens comparables à celui qui est évalué dans le cadre d'une action de gestion du patrimoine de l'utilisateur, d'une acquisition ou d'une vente potentielle. DVF est notamment utilisée dans le cadre de procédures d'expropriation.

DVF est aussi un excellent indicateur dans le cadre d'opérations d'aménagement pour effectuer des arbitrages entre plusieurs opportunités, en fournissant des références réalistes aux différents intervenants (opérateurs élus, etc.).

DES REFERENCES

Les termes de comparaison sont des transactions présentant des caractéristiques similaires à celle qui est évaluée.

L'ÉVALUATION

L'apport majeur de DVF est de fournir des données sur les prix de mutations, qui sont utilisées pour produire des évaluations.

LA REQUÊTE

L'évaluation de biens est possible grâce aux outils de recherche multicritère des systèmes de traitement des données DVF.

14.1 Les atouts de DVF pour l'évaluation

DVF présente plusieurs points forts pour réaliser des missions d'évaluation de biens immobiliers ou de foncier :

- La fiabilité et la quasi exhaustivité de la base, notamment pour le bâti
- Le croisement possible avec d'autres référentiels de données
- La possibilité de géolocaliser les mutations grâce aux références cadastrales
- L'opportunité de réaliser une typologie des biens pour l'immobilier bâti
- L'indication des prix de vente
- L'existence d'un référentiel commun
- L'amélioration du dialogue avec les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)

A NOTER

Une antériorité de 5 ans est trop importante pour évaluer un bien courant, mais elle devient très utile dans la recherche de biens plus rares.

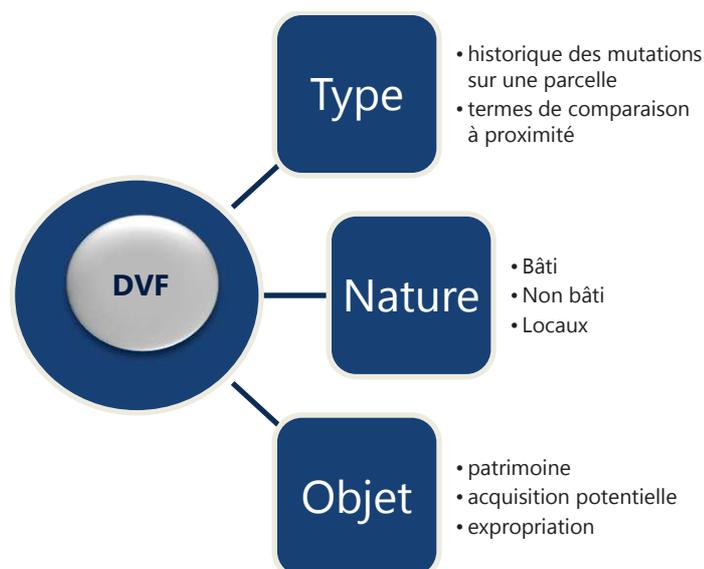
14.2 Les usages de DVF en matière d'évaluation

14.2.1 Les pratiques partagées

De nombreuses structures utilisent DVF pour évaluer des biens qui leur appartiennent ou pourraient leur appartenir. DVF leur permet de rechercher **l'historique des mutations** sur une parcelle ou de chercher des **termes de comparaison à proximité** afin d'évaluer la valeur d'un bien ou d'un terrain.

DVF permet donc d'évaluer les **actifs de la structure**, les **acquisitions potentielles** ainsi que les biens et terrains dans le cadre de **procédures d'expropriation**.

DVF permet l'évaluation tant de biens non bâtis que de biens bâtis.



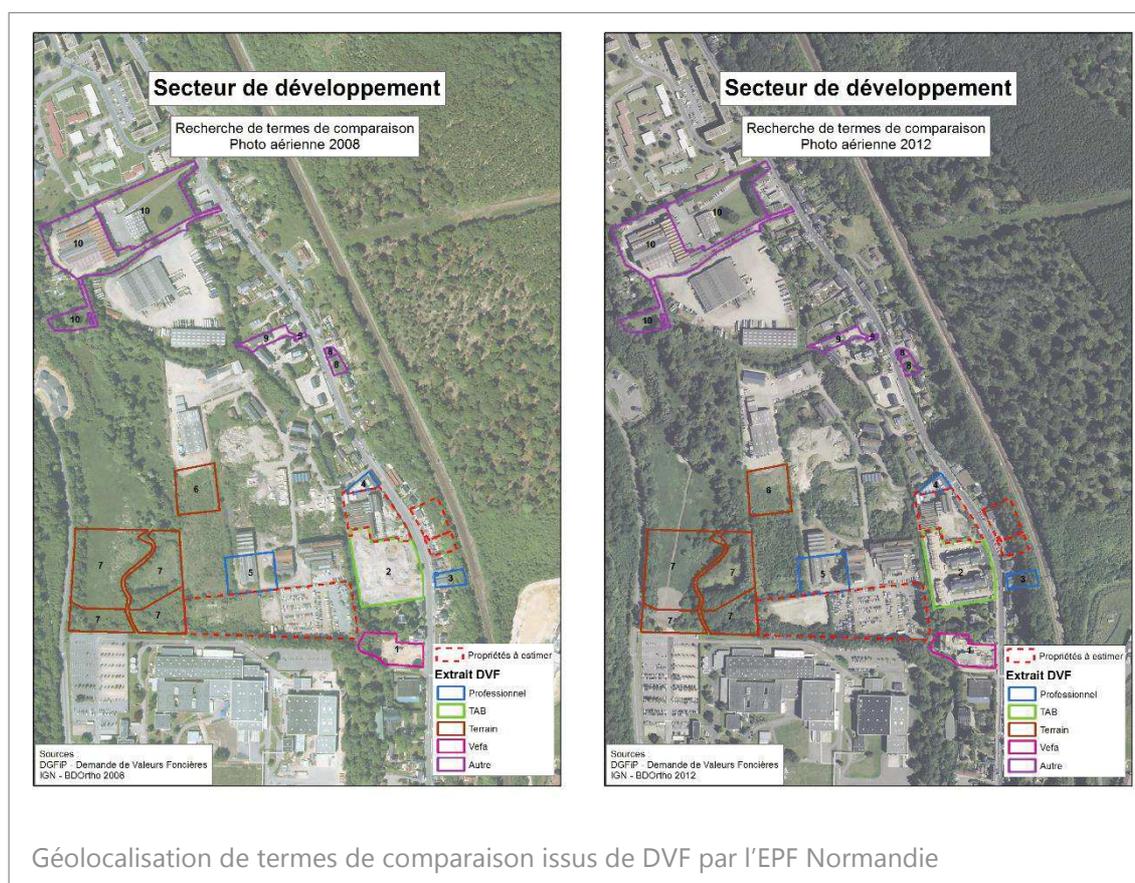
a. Pour réaliser une acquisition

Lorsqu'un ayant droit souhaite acquérir un bien, il recherche dans DVF des transactions ayant des caractéristiques similaires afin de disposer de termes de comparaison. Ces éléments de référence permettent d'évaluer le bien à acquérir au plus près de la réalité du marché dans le secteur concerné.

L'objectif est alors d'avoir une vision du marché la plus juste possible pour faire des propositions pertinentes.

Certaines structures, comme les Etablissements Publics Fonciers (EPF), réalisent des missions d'évaluation lorsqu'ils acquièrent du patrimoine pour le compte d'autres structures.

Estimer un prix pour évaluer ses actifs ou acheter un bien



Les termes de comparaison sont localisés

b. Pour évaluer un patrimoine

Les utilisateurs de DVF peuvent évaluer leurs actifs grâce aux références de prix des mutations décrites dans la base de données. Cela permet notamment aux collectivités territoriales d'optimiser la gestion de leurs actifs grâce à une connaissance fine de leurs valeurs.

L'évaluation de ce patrimoine permet notamment d'envisager la revente de certains biens à des prix en adéquation avec le marché.

A NOTER

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a une mission d'évaluateur pour le compte de l'État. Pour toute acquisition immobilière, prise à bail, cession immobilière, les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics ont l'obligation de recueillir son avis préalable. Ce service est rendu gratuitement aux collectivités si les biens se situent au-dessus de seuils d'estimation.

c. Dans le cadre d'expropriations

Dans le cadre de procédures contentieuses, DVF permet de préparer les échanges avec le juge de l'expropriation. Cela permet notamment une confrontation argumentée avec les prix avancés par la DIE. Le travail de recherche de termes de comparaison dans la base de données DVF est un travail préalable très précieux pour compléter les avis de la DIE.

Préparer les
procédures
et dialoguer
avec la
Direction de
l'Immobilier
de l'Etat



Par exemple, l'**EPF Normandie**, grâce à DVF, a été en mesure de répondre à une demande urgente de la Direction de l'Action Foncière pour fournir des termes de comparaison pour la **vente de lots de garage dans le cadre d'une fixation judiciaire**. Le juge sollicitait des critères de comparaison sur une période proche du jugement, dans un délai restreint.

En utilisant DVF seule, il n'était pas possible d'identifier des lots de 20 garages, biens atypiques. Il a donc fallu associer la donnée MAJIC pour enrichir la typologie des dépendances. L'EPF a effectué un travail de retraitement des données MAJIC de la ville et des alentours avec un filtrage puis un croisement avec les données parcellaires de DVF, ce qui a permis de retrouver les mutations les plus pertinentes.

8 ou 9 références ont ainsi été sélectionnées, puis vérifiées cartographiquement. Grâce à ce ciblage, l'inspecteur foncier de l'EPF a pu faire une vérification sur le terrain, avant de transmettre un mémoire au juge énumérant les termes de comparaison retenus. Sans DVF, cette recherche n'aurait pas été possible dans un délai restreint.

d. Pour réguler les prix

DVF permet de faire le lien les différentes étapes foncières de la filière de l'aménagement, et garantit une meilleure transparence dans la formation des prix par les différents intervenants (collectivité, aménageur, lotisseur, promoteur, investisseur).



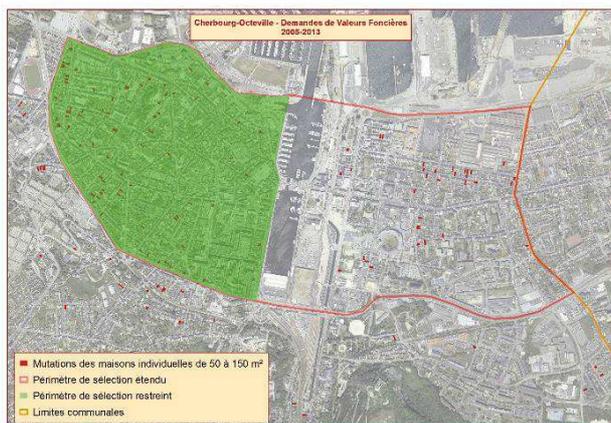
Les Safer, par leur droit de préemption avec modification de prix, peuvent jouer un rôle de régulateur de l'usage et/ou du prix. DVF joue un rôle dans l'élaboration de ces prix. Par exemple, lors d'une contre-expertise sur un étang, la Safer Rhône-Alpes a pu extraire 250 termes de comparaison de DIA et de DVF pour en retenir 15 et ainsi faire le point avec la DIE.

Intégrer
le foncier
dans la
formation
des prix

e. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

La base de données DVF permet des traitements très utiles dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. DVF devient alors un

véritable outil d'aide à la décision. DVF est utilisé comme outil d'appréciation du prix d'acquisition.



Périmètre	Prix moyen	Surface habitable moyenne	Prix/m ²
Communal	158 000 €	108 m ²	1 471 €
Quartier élargi	165 000 €	103 m ²	1 612 €
Quartier restreint	171 000 €	102 m ²	1 672 €

Lors d'une étude de **requalification urbaine sur Cherbourg**, DVF a permis d'éclairer les échanges entre le bureau d'étude et la ville. **L'EPF Normandie** a analysé les logements individuels et les ventes en lots de copropriétés. Les caractéristiques des biens VEFA n'étant pas toutes disponibles dans DVF, le bureau d'étude a échangé avec le commercialisateur. Lorsqu'il n'y avait pas assez de données disponibles dans DVF pour avoir une fiabilité statistique convenable, des analogies sur d'autres quartiers ont été recherchées.

Ci-contre les prix selon DVF pour des logements individuels réhabilités de 50 à 150 m². L'estimation initiale du prix de vente du bureau d'étude se situait à 1 850 €/m² soit 200 € plus cher.

Trancher les débats sur les prix

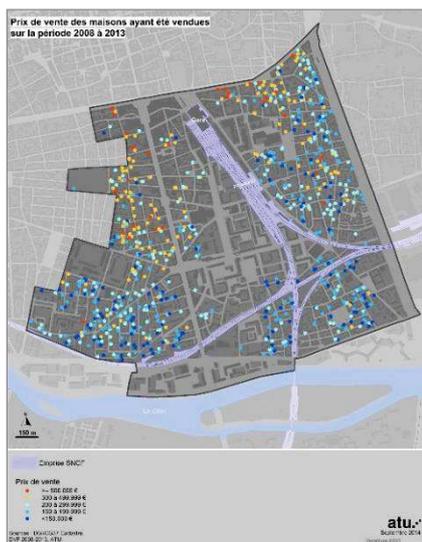
L'EPFL du Pays Basque utilise DVF essentiellement dans le cadre d'opérations décidées en amont par les élus sur la redynamisation d'un quartier, comme pour le **secteur gare à Bayonne**. Le foncier se déprécie très rapidement, mais un potentiel important est perçu en matière d'urbanisme grâce à une connexion avec le cœur de ville et les activités socio-économiques.

DVF permet de produire très rapidement un état des mouvements fonciers pour positionner la collectivité et qu'elle puisse évaluer budgétairement la pertinence de son action. Quels moyens la collectivité va-t-elle pouvoir mobiliser afin d'avoir une influence sur les prix ?



Evaluer les actions possibles sur des secteurs en mutation

Etudier les secteurs des gares



L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) a utilisé DVF pour comparer l'évolution des marchés et l'attractivité du secteur de la gare. L'objectif est de dresser un portrait de quartier (diagnostic) sur la base d'une analyse croisée afin de définir ses perspectives de développement. L'intérêt de DVF pour ce type de travail est qu'il participe à l'identification des secteurs en cours de mutation et permet d'apprécier le niveau d'attractivité des secteurs les uns par rapport aux autres.



Propriétaire



Bâti



EPF



Terrain à bâtir



Commune

f. Pour la revitalisation de centres-bourgs de petites communes

DVF permet d'estimer le coût d'une revitalisation de centre bourg par rapport à la construction d'un lotissement en bordure de commune.

L'EPF Bretagne, par exemple, achète un bien bâti et ensuite la commune ou l'EPCI achète le terrain après déconstruction. Il y a donc un véritable enjeu à bien évaluer au départ. Cela nécessite aussi un travail de pédagogie à la fois auprès des communes et des propriétaires. DVF fournit à la fois des termes de comparaison pour le prix du bâti et pour le prix du terrain à bâtir. Par exemple, dans le cadre d'un centre-ville à requalifier (déconstruire et reconstruire), DVF permet d'échanger avec les propriétaires sur les prix de l'immobilier bâti, et d'étudier avec les élus la faisabilité économique de l'opération envisagée.

Dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), le Conseil départemental de la Dordogne constate que la dévitalisation des centres bourgs est bien réelle avec un taux de vacance qui atteint 15 % des logements. Cela induit un véritable choix politique : construire des lotissements ou requalifier les centres bourgs ? Les données DVF permettent une alimentation de la réflexion des élus. C'est de la matière pour savoir vers où les élus veulent aller et ce qu'ils veulent faire. Le Conseil départemental a un devoir d'alerte pour la construction des choix politiques, il donne son avis pour accompagner les communes.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Safer ont développé un outil de requêtage national, administré localement par chaque Safer : Vigifoncier. www.vigifoncier.fr

NOTA : L'intégration de DVF est encore expérimentale à ce jour.

14.2.2 Les modes de représentation

Parcelle	Année de vente	Surface	Prix	Prix/ m ²
B 677	2007	3 500 m ²	26 000 €	7,4 €
E 926	2007	2 020 m ²	26 000 €	13 €
B 825	2009	2 350 m ²	34 000 €	14,4 €
B 826	2009	2 585 m ²	37 500 €	14,5 €



La plupart des analyses de termes de comparaison sont représentées sous la forme de tableaux listant les termes de comparaison et/ou sous la forme de cartographies représentant les termes de comparaison sur un territoire donné. Les tableaux permettent de donner les détails liés à chaque mutation et la cartographie permet de localiser les parcelles décrites.

Les éléments ci-contre sont issus d'une évaluation réalisée par la Communauté d'agglomération Lannion-Trégor.

Tableaux et localisation

14.3 Précautions d'usage

Voir fiche 7 *Précautions techniques*

14.3.1 Représentativité des références

Il est nécessaire, pour que l'évaluation soit pertinente, de disposer d'un nombre suffisant de termes de comparaison et que ces termes soient représentatifs. Il faut pour cela que les mutations soient assez qualifiées pour pouvoir sélectionner des références similaires au bien évalué.

Or, DVF montre quelques faiblesses notamment en termes de qualification des acquéreurs et des

vendeurs et pour la distinction entre neuf et ancien.

Il convient donc de croiser avec d'autres sources de données, comme MAJIC, pour obtenir plus d'informations sur les termes de comparaison et ainsi choisir des mutations réellement significatives par rapport au bien évalué. Il est également recommandé de s'appuyer sur l'expertise de spécialistes du foncier.

Comparer ce qui est comparable

14.3.2 Prise en compte du montant des travaux

L'inconvénient de DVF, notamment dans le cadre d'études sur la requalification urbaine, est que ce service ne fournit pas de données sur le montant des travaux engagés mais uniquement le prix de l'acquisition des biens. Or, la

transformation urbaine d'un quartier passe autant par l'acquisition que par les travaux.

Plus globalement, DVF ne permet pas de connaître l'état du bien vendu.

Prendre en compte le coût des travaux

14.3.3 Devant le juge de l'expropriation

DVF n'est pas opposable au juge des expropriations. Seuls les actes, dont les références sont contenues dans DVF peuvent faire foi. Il faut donc systématiquement

remonter aux actes dans le cadre des expropriations.

Remonter à l'acte

14.4 Limites de DVF pour l'évaluation et solutions associées

Des limites
identifiées

Périmètre géographique

- Les données DVF ne sont délivrées que pour la zone de compétence et cela pose problème pour certaines structures pour lesquelles la zone de compétence ne permet pas de trouver des termes de comparaison à proximité

Délais de mise à jour

- Les données DVF sont mises à jour tous les 6 mois et même si cela est tout à fait remarquable pour des données de ce type, certains apprécieraient, pour des usages au plus près de la réalité, d'avoir des données plus récentes
- Vers une solution : pour des données très récentes privilégier les DIA

Démarches juridiques

- Pour certains usages, la protection des données personnelles impose des démarches auprès de la CNIL
- Vers une solution : se renseigner au préalable sur les démarches et anticiper

Segmentation difficile

- La segmentation des biens est difficile pour certaines catégories comme la distinction neuf/ancien, le foncier économique et le non bâti
- Vers une solution : utiliser alors le croisement avec d'autres bases comme MAJIC, les données SIRET, etc.

Vendeurs et acquéreurs

- DVF ne donne pas d'information pour qualifier les vendeurs et acquéreurs
- Vers une solution : les articles CGI permettent d'identifier les acteurs : il est également possible de croiser DVF avec les fichiers fonciers (MAJIC)

Etat du bien

- DVF ne permet pas de connaître la dépréciation d'un bien ayant fait l'objet d'une vente, selon son état et les travaux nécessaires
- Vers une solution : des visites de terrains sont nécessaires à l'évaluation d'un bien

Ressources

- Si l'accès aux données DVF est gratuit, leur traitement nécessite des compétences spécifiques et du temps ainsi que des ressources techniques
- Vers une solution : créer des synergies locales, appui du Groupe national DVF

Des
solutions
envisagées

DVF seul présente un certain nombre de limites. Pour la phase de sélection des biens comparables, il est possible de croiser avec d'autres sources d'informations afin de mieux cibler les termes de comparaison. La fiche 6 *DVF dans l'écosystème des données* fournit des indications sur les autres bases disponibles. Dans le cadre d'une évaluation, une visite de terrain reste indispensable.

Glossaire

Terme	Définition
Acte authentique	Acte rédigé par un officier public habilité par la loi (le plus souvent un notaire, le document est alors un acte notarié). Il transcrit un ou plusieurs événements juridiques et/ou fiscaux qui portent sur une ou plusieurs personnes et/ou un ou plusieurs biens. Dans le cas d'une acquisition d'un bien immobilier, il s'agit d'un acte de vente.
Adjudication	Attribution d'un bien meuble ou immeuble mis en vente par la justice à la personne offrant le prix le plus élevé.
Article CGI	Article du Code Général des Impôts qui s'applique à la mutation. Il permet de prendre connaissance du régime de taxation, et par conséquent de certaines caractéristiques de la transaction (par exemple : usage futur du bien ; profil de l'acquéreur ou du vendeur).
Ayant-droit	Autorisé par la loi à solliciter l'accès à DVF.
Bénéficiaire	Personne qui reçoit les données DVF à titre gratuit et bénéficie d'un droit d'usage.
BIEN	Base des références immobilières du notariat, gérée par les notaires de Paris et d'Ile-de-France.
Bien immobilier	Bien qui, par sa nature, ne peut être déplacé. Il s'agit du sol, le fonds de terre et de ce qui s'y incorpore (par exemple les constructions).
BNDP	Base Nationale des Données Patrimoniales. Cet outil de consultation des données patrimoniales de la DGFIP a été déployé en 2005. Alimenté par les systèmes MAJIC et FIDJI notamment, la BNDP fournit, par extraction partielle, les données DVF.
Carroyage	Technique cartographique permettant de représenter des données complexes au travers de carrés de surfaces égales, chaque carré présentant alors la tendance du territoire qu'il recouvre. Plus rarement, le carroyage utilise d'autres formes géométriques (rectangles, structures en nid d'abeille,...).
Champ	Colonne d'une base de données.
CNIL	Commission nationale de l'informatique et des libertés
Conservation des hypothèques	Devenu « service de la publicité foncière ». Ce service déconcentré entretient le fichier immobilier, présentant l'ensemble des droits sur chaque bien immobilier, et assure la délivrance des informations nécessaires.
Déclaration d'Intention d'Aliéner	Document présentant un accord entre vendeur et acheteur, pour un bien soumis à un droit de préemption. Ce document permet au bénéficiaire du droit de préemption de prendre connaissance du projet de vente et d'acquérir le bien par priorité si nécessaire.
Demandeur	Personne physique d'une structure ayant droit demandant l'accès au Portail de la Gestion Publique, ou demandant des données DVF au travers de ce portail.
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner. Document présentant un accord entre vendeur et acheteur, pour un bien soumis à un droit de préemption. Ce document permet au bénéficiaire du droit de préemption de prendre connaissance du projet de vente et d'acquérir le bien par priorité si nécessaire.
Disposition	Une disposition est une unité d'analyse juridique constituant une sous-partie d'une mutation. Dans le cadre de DVF, à chaque disposition doit correspondre un prix (ou valeur foncière).
Droits de mutation	Les droits de mutation (aussi appelés droits d'enregistrement) correspondent à tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités à chaque changement de propriétaire.

Terme	Définition
DVF Plus	Base d'information conçue par le Cerema, autour de la donnée DVF de la DGFIP, pour faciliter l'observation foncière et immobilière.
Echange	Contrat par lequel une personne cède un bien contre la remise d'un autre de même valeur.
Espaces Naturels Sensibles	Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été institués par la loi de 1976 afin de protéger certaines zones présentant un intérêt pour la biodiversité. Ils bénéficient de modes d'entretiens écologiques et respectueux des espèces animales et végétales
Evaluation	L'évaluation immobilière permet d'apprécier la valeur d'un bien immobilier. L'évaluation d'une politique publique mesure les effets de celle-ci et apprécie l'atteinte d'objectifs préalablement fixés.
Fichier CSV	Un fichier CSV (pour Comma-Separated Values) est un fichier texte. Chaque ligne du texte correspond à une ligne du tableau et un caractère de séparation (généralement une virgule, une barre verticale, un point-virgule ou une tabulation) correspond aux séparations entre les colonnes.
Fichier immobilier	Recueil exhaustif des droits sur chaque bien immobilier. Il est dématérialisé depuis la mise en place du système FIDJI.
Fichiers fonciers	Extrait de la matrice cadastrale à des fins de diffusion, sous forme de base de données (ou plus exactement sous forme d'une série de tables). Ces fichiers étant alimentés par le système « MAJIC », ce terme est couramment employé pour désigner les « Fichiers fonciers ». Les fichiers fonciers correspondent aussi à la donnée retraitée et diffusée par le Cerema pour le compte de la DGALN. Elle s'appuie sur les informations issues de MAJIC de la DGFIP ainsi que sur la BD Parcellaire. Cette donnée est géolocalisée et améliorée, pour fournir des indicateurs et faciliter les usages des informations d'origine fiscale.
FIDJI	Fichier Informatisé de la Documentation Juridique Immobilière. Cette application informatique permet notamment de mettre à jour le fichier immobilier. Elle nourrit également d'autres bases de la DGFIP, à commencer par la Base Nationale des Données Patrimoniales.
Foncier	Juridiquement, le terme « foncier » renvoie à la propriété immobilière, bâtie ou non. Dans l'usage courant, ce terme est restreint aux terrains nus.
Géolocalisation	Processus cartographique permettant de placer un objet ou de représenter un phénomène dans une carte.
Identifiant	Chaîne de caractère unique attribué à une personne ou à un objet. Exemples : numéro de sécurité sociale, numéro d'immatriculation, etc.
Immeuble	Juridiquement, le terme « immeuble » renvoie à un bien immobilier (une maison, un appartement, un terrain...). Dans l'usage courant, ce terme est restreint aux bâtiments de plusieurs étages.
Indicateur	Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel est mesurée une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace.
Interopérabilité	Faculté de différents systèmes informatiques à partager des informations de manière automatique.
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique. Ce sont des portions de territoire permettant à l'INSEE de produire des données plus fines qu'à l'échelon communal, tout en respectant le secret statistique.
Livre des procédures fiscales	Un des codes associés au Code général des impôts. Le contribuable comme l'administration fiscale ont des droits et obligations réciproques, défini par le Livre des procédures fiscales (LPF).

Terme	Définition
Livre Foncier	Registre public tenu en Alsace et en Moselle par un juge près le tribunal d'instance et par commune dans lequel les propriétés immobilières sont recensées et classées au nom de leur propriétaire et sur lequel figurent les références cadastrales.
Local	Bien bâti présentant une unité cohérente pour un même occupant. Un bâtiment peut comprendre plusieurs locaux (c'est notamment le cas pour le logement collectif). Un local peut comprendre différents usages (exemple : une partie professionnelle juxtaposée à la partie principale d'habitation).
Loi « Informatique et Libertés »	La loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation des données personnelles. Cette loi est applicable pour tout fichier informatique ou fichier « papier » contenant des informations personnelles relatives à des personnes physiques.
Lot	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. La partie privative d'un lot peut intégrer plusieurs locaux (exemple : un appartement + une cave + un box de stationnement).
MAJIC	Mise à Jour des Informations Cadastreles. Ce système permet d'alimenter la matrice cadastrale. Par extension, ce terme désigne les « Fichiers fonciers ».
Matrice cadastrale	Egalement appelée « documentation littérale » ou « documentation foncière ». La matrice cadastrale est la partie littérale de la documentation cadastrale (l'autre partie étant constituée de la documentation graphique, ou « Plan cadastral »).
MCD	Le Modèle Conceptuel de Données est une représentation de l'organisation des informations et de leurs interrelations.
Mode d'Occupation des Sols	Un Mode d'Occupation des Sols (MOS) est une représentation cartographique d'un territoire. Il rend compte avec une grande précision de l'affectation physique et fonctionnelle des sols. Le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et les différents types d'espaces urbains (habitat, infrastructures, activités économiques, etc.).
Mutation	Une mutation immobilière est un transfert de la propriété d'un immeuble pouvant intervenir à titre onéreux (vente) ou gratuit (donation). Dans le cadre de DVF, seules les mutations à titre onéreux (c'est-à-dire moyennant une contrepartie, qui peut-être financière ou un échange) sont restituées.
Nature de culture	Type de terrain, au sens fiscal.
Nature de mutation	Caractérisation du type de mutation : vente, vente en l'état futur d'achèvement, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange.
PERVAL	Base des références immobilières du notariat pour la province, gérée par la S.A. PERVAL.
Plan Cadastral Informatisé	Le terme de PCI recouvre deux types de données géographiques : PCI-Vecteur désigne le Plan Cadastral Informatisé en mode vectoriel, PCI-Image désigne le Plan Cadastral Informatisé en mode raster (ou image).
PLH	Programme local de l'habitat : document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
PLU	Plan local d'urbanisme.
Portail de la Gestion Publique	Le Portail de la Gestion Publique, proposé par la DGFIP aux collectivités et établissements publics locaux, permet à ces derniers de simplifier l'accès et la transmission d'information. Le portail, qui permet d'accéder au service DVF, est accessible à l'adresse suivante : https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilAM.pl

Terme	Définition
POS	Plan d'Occupation des Sols.
Préemption	Action d'une entité publique permettant d'acheter un bien immobilier par priorité, au moment de la vente prévue de ce bien.
Prestataire	Structure ou personne habilitée par un maître d'ouvrage, au travers d'un marché ou d'une convention, à réaliser une mission pour le compte du maître d'ouvrage.
Prix	Montant effectif d'une transaction.
Programme Local de l'Habitat	Document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
Publicité foncière	Ensemble de formalités ayant pour objet et pour effet d'avertir les tiers de tout changement à propos du droit de propriété rattaché à un bien immobilier. La publicité foncière est assurée par le service de la publicité foncière (anciennement Conservation des hypothèques).
Référentiel	Base de données de référence pour une communauté d'utilisateur.
Registre Parcellaire Graphique	Système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), contient environ 6 millions d'îlots, soit plus de 27 millions d'hectares, déclarés annuellement par près de 400 000 agriculteurs.
Requérant	Personne physique d'une structure ayant droit demandant l'accès au Portail de la Gestion Publique, ou demandant des données DVF au travers de ce portail.
Requête	Commande répondant à une syntaxe précise permettant la manipulation d'informations à l'intérieur d'une base de données.
RPG	Registre Parcellaire Graphique : système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ce dispositif, administré par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), contient environ 6 millions d'îlots, soit plus de 27 millions d'hectares, déclarés annuellement par près de 400 000 agriculteurs.
ScoT	Schéma de cohérence territoriale
Scripts	Un script est une suite d'instructions, un ensemble de commandes informatiques, permettant d'automatiser certaines tâches d'un programme. Les scripts SQL permettent de structurer une base de données et de l'exploiter grâce à des requêtes.
Secret statistique	Le secret statistique vise à protéger les intérêts économiques des entreprises et la vie privée des citoyens dont les données ont été collectées lors d'enquêtes. La loi n°51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques définit la notion de secret statistique, ses limites et ses conditions.
Service de Publicité Foncière	Anciennement « Conservation des hypothèques ». Ce service déconcentré entretient le fichier immobilier, présentant l'ensemble des droits sur chaque bien immobilier, et assure la délivrance des informations nécessaires.
SFDL	Service de la Fiscalité Directe Locale
SIG	Système d'Information Géographique. Un SIG est une organisation (logiciel, données, utilisateurs compétents) permettant d'exploiter les données géographiques.
SIREN	Le système d'identification du répertoire des entreprises (SIREN) est un code Insee. Il s'agit d'un identifiant d'une entreprise française.

Terme	Définition
SIRET	Le système d'identification du répertoire des établissements (SIRET/SIREN) est un code Insee. Il s'agit d'un identifiant d'un établissement français. Il complète l'identifiant SIREN pour les entreprises.
SQL	SQL (sigle de Structured Query Language, en français langage de requête structurée) est un langage informatique normalisé servant à exploiter des bases de données relationnelles. Les scripts SQL permettent de structurer une base de données et de l'exploiter grâce à des requêtes.
Subdivision fiscale	Chaque nature de culture faisant l'objet d'une fiscalité différente, la subdivision fiscale est une partie d'une parcelle ayant une même nature de culture.
SUF	Subdivision fiscale. Chaque nature de culture faisant l'objet d'une fiscalité différente, la subdivision fiscale est une partie d'une parcelle ayant une même nature de culture.
Surface Carrez	Surface mesurée conformément aux préconisations de la loi du 18 décembre 1996 (dite loi Carrez). Cette mesure de la superficie privative diffère de celle de la surface habitable (loi Boutin). Elle ne se calcule que dans le cadre de logements en copropriétés.
Système d'Information Géographique	Un Système d'Information Géographique est une organisation (logiciel, données, utilisateurs compétents) permettant d'exploiter les données géographiques.
Terme de comparaison	Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaisons sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Terme de référence	Correspond à un « terme de comparaison ». Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaisons sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Terrain à bâtir	Du point de vue fiscal, un terrain à bâtir correspond théoriquement à un terrain constructible sur le plan réglementaire.
Valeur	La valeur d'un bien immobilier est une estimation de son prix potentiel. Elle dépend du point de vue de celui qui estime (vendeur, acheteur, usage programmé du bien...) La « valeur foncière » présentée dans DVF est en réalité son prix, sur lequel se sont mises d'accord les parties au moment de la mutation.
Valeur de référence	Correspond à un « terme de comparaison ». Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaisons sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.
Vectorisation	Cartographie d'un objet permettant par la suite de l'interroger et de le manipuler au travers d'un SIG.
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Cette vente communément appelée « sur plan » rend l'acquéreur propriétaire d'une construction à venir. Elle se caractérise dans les fichiers issus de DVF soit par la nature de mutation, soit par la présence d'un article du CGI approprié.
Volume	En immobilier, un volume est une division de l'espace située au-dessus ou au-dessous d'un terrain. Une statistique en volume étudie un phénomène du point de vue de sa quantité.
Zonage	Espace défini par les plans d'urbanisme, dans lequel les changements d'usage des sols (habitat, commerce, agriculture, etc.) sont encadrés.

L'objectif de ce guide d'accompagnement est de favoriser un bon usage du service Demande de Valeurs Foncières et de la donnée qui en est issue.

Le Groupe national DVF (GnDVF) propose un document dont l'objet n'est pas d'expertiser la donnée et ses usages, mais de compiler les connaissances et les expériences partagées par les membres du groupe. En cela, le GnDVF a pris pour référence l'ouvrage concernant les données MAJIC : « Guide méthodologique pour l'utilisation des fichiers fonciers standards délivrés par la DGI », commandité par la DGUHC, coordonné par le CERTU, et rédigé par IETI Consultants (2008).

Le choix éditorial privilégiant le recueil de connaissances s'accompagne d'une volonté de mettre à jour régulièrement le guide afin de suivre les nouvelles expériences des utilisateurs. Le vecteur Internet se prêtant davantage à ce caractère évolutif, le site www.groupe-dvf.fr est le support principal du guide d'accompagnement.

Les informations contenues dans le guide ont été fournies par le GnDVF. La rédaction et la conception graphique ont été effectuées par Quatrevingtdouze, et le site Internet a été réalisé par Jean-Marc Sevin.

Le guide est composé de fiches thématiques. Si le guide dans son ensemble s'adresse à tous, deux niveaux de lectures sont proposés pour permettre à la fois de découvrir DVF et d'approfondir ses modalités d'utilisation.

Le site Internet www.groupe-dvf.fr et le guide PDF sont sous licence Creative Commons « CC BY-NC 3.0 FR », permettant d'utiliser librement leur contenu aux conditions de citer leur propriétaire (LIFTI) et de ne pas en faire un usage commercial.

