



Qu'est-ce que DVF ?

LA FICHE EN BREF

Mis en ligne officiellement en 2011, le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) a historiquement permis aux acteurs publics de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur leur territoire de compétence. Aujourd'hui, l'ouverture de ces données au public s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée et à la transparence des marchés fonciers et immobiliers sur l'ensemble du territoire (hors Alsace-Moselle et Mayotte).

Peu à peu le nombre d'utilisateurs ayant accès à ces données croît. Les données DVF deviennent ainsi un référentiel commun dans les domaines du foncier, de l'immobilier et de l'urbanisme.

Les données DVF sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Elles sont produites par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et diffusées par la mission Etalab sur la plateforme ouverte des données publiques françaises (www.data.gouv.fr).

LA DONNEE

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

LA SOURCE

La donnée DVF est constituée par la DGFIP à partir de la publicité foncière et du cadastre. Elle est donc d'origine fiscale.

LES BENEFICIAIRES

La donnée DVF est accessible en open data à tout public sur data.gouv.fr.

1.1 DVF, qu'est-ce que c'est ?

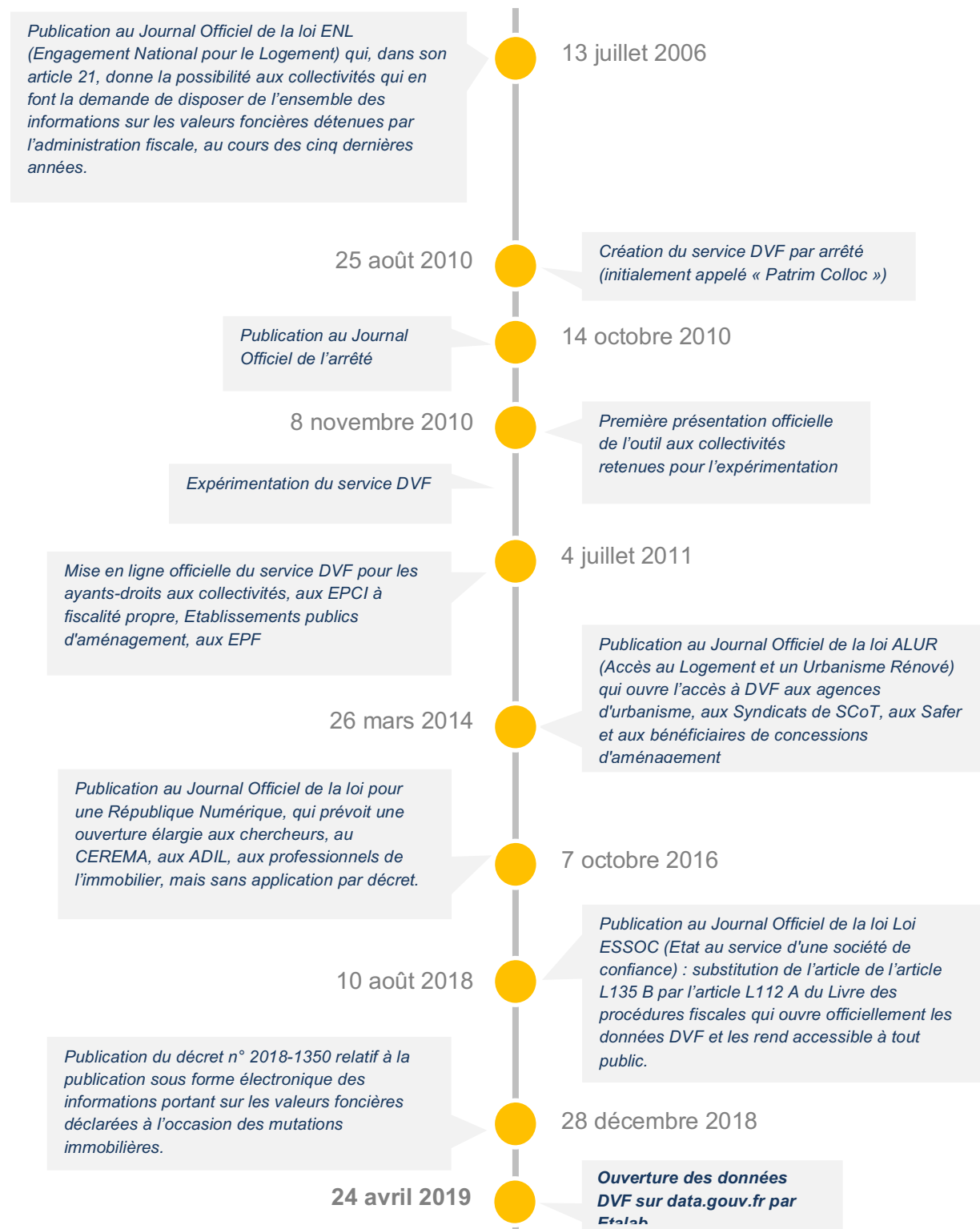
Les fichiers fournis par la DGFIP recensent des informations sur **les mutations immobilières des cinq dernières années**, enregistrées par le **service de la publicité foncière**

(anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

1.2 Une démarche d'ouverture initiée en 2006

**Mise en
ligne
officielle
de DVF
en 2011**

**Ouverture
à tout
public le
24 avril
2019**



1.3 Pourquoi DVF ?

OBJECTIF : assurer une meilleure connaissance et transparence des marchés fonciers et immobiliers

La connaissance des marchés fonciers et immobiliers est un élément clé, notamment pour la compréhension des enjeux d'aménagement aux différentes échelles. Elle constitue un outil d'aide à la décision pour les acteurs publics et privés et un support de dialogue entre les acteurs des territoires.

Elle se heurtait néanmoins à la difficulté d'accéder à des bases de données fiables et exhaustives.

A NOTER

Les notions couvertes par les données DVF peuvent faire l'objet d'interprétations multiples. Des précautions sont à prendre pour leur utilisation : voir fiche n°3 « Précautions techniques et utilisation des données »

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.

Les avantages principaux

Gratuité de la donnée

Exhaustivité des données

Connaissance des prix et des flux de transactions

Possibilité de cartographier les mutations de la manière précise (adresse, parcelles)

Opportunité de croisement avec d'autres référentiels de données dans le respect des CGU (cf. encadré)

Analyses des différents segments de marchés

Support de compréhension des territoires

Existence d'un référentiel commun

Facilitation du dialogue entre acteurs

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.

Des données de la DGFIP pour la transparence des marchés

Exemples de bases de données foncières et immobilières complémentaires de DVF

Les bases de références immobilières

- 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 sur le parc de logements et la production

- Insee (recensement de la population, données logements)
- Sitadel 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 ?

Après avoir été réservées à une liste d'ayant-droits, les données DVF sont depuis la loi ESSOC du 10 août 2018 **ouvertes au public**.

Les données sont mises à disposition accompagnées de conditions d'utilisation (cf. fiche 2 - Respecter le cadre légal).

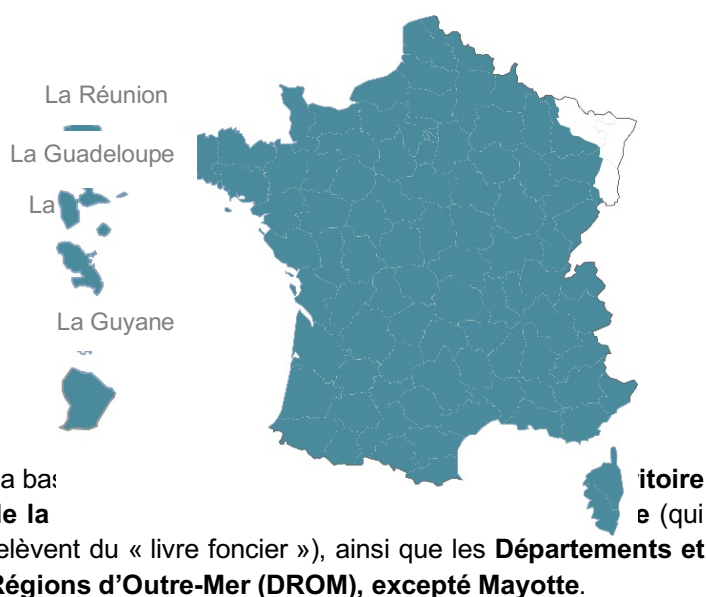
A NOTER

Les données diffusées sont dans un format brut qui nécessite un traitement pour être exploitable.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les particuliers, dans le cadre de procédures fiscales ou administratives, ont accès à un autre service sur leur espace particulier sur impots.gouv.fr, menu Données publiques / Rechercher des transactions immobilières.

1.5 Le périmètre géographique concerné par DVF



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.

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.

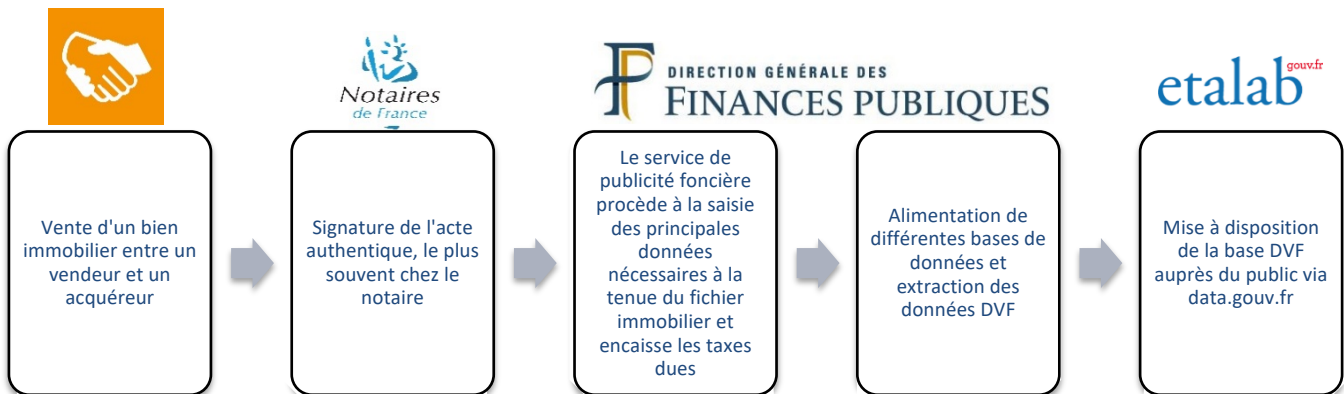
1.6 D'où viennent les données ?

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 :

- les données d'enregistrement des actes proviennent du service de la publicité foncière
- le descriptif du bien est issu des informations cadastrales, mises à jour avec les déclarations des propriétaires (lors de la construction ou de la modification des biens)

Deux sources de données

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



- Un bien immobilier peut être un appartement, une maison, un terrain, un local industriel ou commercial, une dépendance ou une combinaison d'un ou plusieurs de ces éléments.
- Il n'y a pas d'information sur les acquéreurs et les vendeurs.
- 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 la 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.
- Pour constituer les données DVF, des données littérales du cadastre complètent l'information du descriptif des biens.
- Les données cadastrales sont issues en partie d'informations déclaratives (fiscalité foncière et immobilière).

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



LE SAVIEZ-VOUS ?

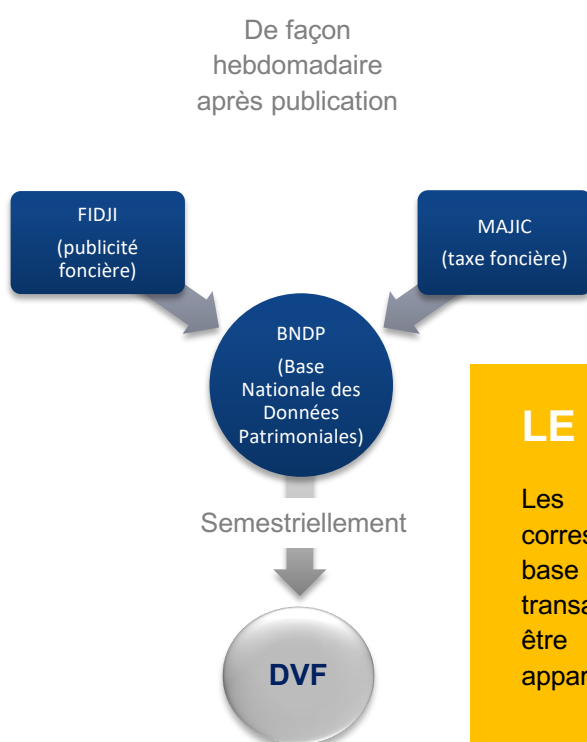
DVF concerne les mutations. Elles incluent les ventes de nues-propriétés/usufruit, les ventes en viager, les expropriations, les échanges, les adjudications, etc.

1.6.2 Le croisement de deux sources de données

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 Cadastrales) 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.



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.

FIDJI
(publicité foncière)

+

MAJIC
(gestion du cadastre)

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

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

1.7 Quelles données sont contenues dans DVF ?

1.7.1 Les données

- des transactions immobilières publiées par le service de la publicité foncière, avec descriptif des biens issu des informations du cadastre,
- sur une période couvrant les 5 dernières années.

1.7.2 Une vingtaine de champs d'information accessibles

Le décret du 28 décembre 2018 précise les champs mis à disposition dans DVF :

- Date de la mutation
- Nature de la mutation : adjudication, échange, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente de terrain à bâtir
- Prix
- Adresse : numéro de voie, indice de répétition, type, code et libellé de la voie, code postal et libellé de la commune
- Références cadastrales :
 - Code de la commune et du département
 - Préfixe et code de la section cadastrale, numéro de plan
 - Numéro de volume
 - Si le bien objet de la mutation fait partie d'une copropriété, nombre de lots et le numéro de lot dans la limite de cinq lots par mutation
- Descriptif du bien :
 - Surface « Carrez »
 - Surface réelle
 - Code de type de local, type du local : appartement, dépendance, local d'activité, maison
 - Nombre de pièces principales
 - Surface du terrain
 - Pour les terrains non bâtis, nature de culture et nature de culture spéciale

Trois informations ne sont **plus mises à disposition** depuis 2019 :

- Référence de l'acte : il s'agissait du numéro de publication au service de la publicité foncière. 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, était alors précieuse.
- Articles CGI – régime fiscal : cette référence fiscale, renseignée lors de l'encaissement des taxes dues au service de publicité foncière, pouvait fournir des informations sur la qualité des vendeurs ou acquéreurs ou sur la vocation future des biens.
- Identifiant du local : il s'agissait du numéro qui identifie chaque local. Le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti. Ce numéro permettait une correspondance avec le fichier du cadastre.

Antériorité
de 5 années par
téléchargement

DVF fournit
plus de
20 types
d'informations
pour chaque
mutation

POUR ALLER PLUS LOIN

Consultez la fiche 3 : « **Précautions techniques et utilisation des données** »



1.7.3 Origine de chaque champ contenu dans DVF

NB : les champs qui ne sont plus disponibles sont grisés dans le tableau ci-dessous :

Certains champs sont interprétés à partir de l'acte

35 champs issus de MAJIC et de FIDJI

Colonne	Libellé	Description	Origine
Non renseignés	Code service CH	Références de publication du document au service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques)	FIDJI
	Référence document		
	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.	
	Article CGI 2		
	Article CGI 3		
	Article CGI 4		
Article CGI 5			
1	Numéro de disposition	Chaque disposition dispose d'un numéro. Seules les dispositions concernant les mutations à titre onéreux sont restituées.	FIDJI
2	Date mutation	Date de signature du document	
3	Nature mutation	Vente, VEFA, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange	
4	Valeur foncière	Il s'agit du montant ou de l'évaluation déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux.	MAJIC
5	N° voie	Numéro dans la voie	
6	B/T/Q	Indice de répétition	
7	Type de voie	Rue, avenue, etc.	
8	Code voie	Code Rivoli	
9	Voie	Libellé de la voie	
10	Code postal		
11	Commune	Libellé de la commune	
12	Code département		
13	Code commune		
14	Préfixe de section	Référence cadastrale de la parcelle	FIDJI
15	Section		
16	N° plan		FIDJI
17	N° volume	Division de l'espace au-dessus et en dessous pour certaines copropriétés verticales	
18	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.	
19	Surface Carrez du 1 ^{er} lot		
20	2 ^{ème} lot		
21	Surface Carrez du 2 ^{ème} lot		
22	3 ^{ème} lot		
23	Surface Carrez du 3 ^{ème} lot		
24	4 ^{ème} lot		
25	Surface Carrez du 4 ^{ème} lot		
26	5 ^{ème} lot		
27	Surface Carrez du 5 ^{ème} lot		
28	Nombre de lots		Nombre total de lots par disposition

Colonne	Libellé	Description	Origine
29	Code type local		MAJIC
30	Libellé type local	1 : maison, 2 : appartement, 3 : dépendance (isolée), 4 : Local industriel et commercial ou assimilés	
Non renseigné	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.	
31	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.	
32	Nombre de pièces principales		
33	Nature de culture	Type de terrain (terre, sol artificialisé, pré, etc.). Information issue des subdivisions fiscales.	
34	Nature de culture spéciale	Type spécial de terrain. Information issue des subdivisions fiscales.	
35	Surface terrain	Contenance du terrain	

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



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.