

Actualités des données foncières

**quelles nouvelles ressources pour l'analyse
des transactions foncières et immobilières ?**

Bertrand Leroux

DVF : « Demande de valeurs foncières »

■ Qu'est ce que c'est ?

DVF pour « Demande de Valeurs Foncières » est une base de données regroupant les mutations à titre onéreuses constituée par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) pour percevoir les droits de mutation.

■ Depuis juillet 2011, la DGFIP a mis en place un service qui permet **aux collectivités locales** de disposer **sur leur périmètre géographique** des données de transaction foncière et immobilière des 5 dernières années **pour conduire leur politique foncière et d'aménagement**.

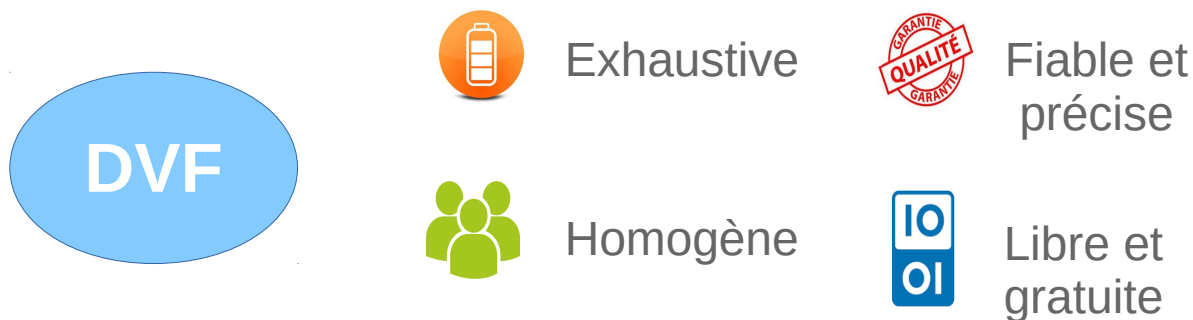
=> historique des mutations de 2006 à 2018

■ **Actualités :**

Depuis le 24 avril 2019, en application de la loi ESSOC, la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) **rend librement accessibles au public** les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations à titre onéreux intervenues au cours des cinq dernières années.

=> historique des mutations de 2014 à 2018

La donnée DVF



Les **données issues DVF** présentent plusieurs atouts...

Elles sont réputées **exhaustives**

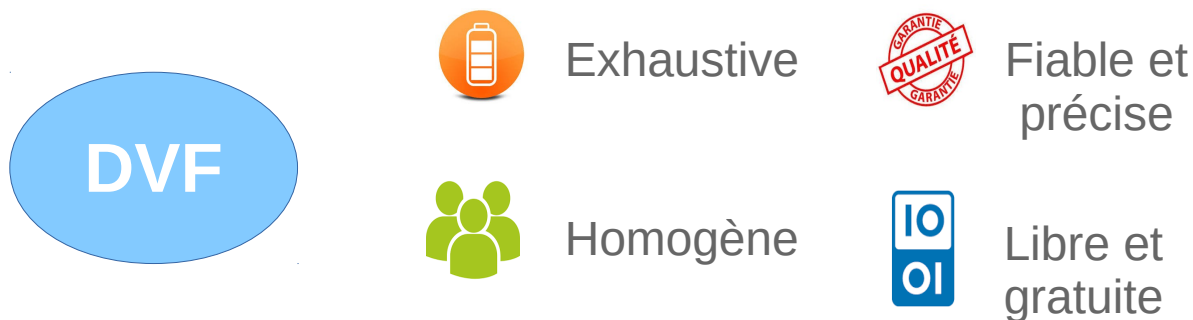
Elles sont globalement **fiables (base fiscale)**

Elles peuvent facilement être **géolocalisées**

Elles sont disponibles **gratuitement à intervalle de 6 mois**

Elles sont disponibles sur tout le territoire national (hors Alsace, Moselle et Mayotte)

La donnée DVF



Les **données issues DVF** présentent plusieurs limites

Elles sont complexes à exploiter en l'état

Elles sont difficilement intelligibles pour les novices

Elles n'ont pas comme vocation première de permettre l'observation foncière

Elles disposent d'un nombre limité de descripteurs des biens

Elles ne proposent « que » 5 ans d'historique avec parfois des décalages dans la saisie de l'information (// DIA)

DVF, c'est 43 champs

Libellés	Exemples
Code service CH	6214P01
Référence document	2009P00999
1 Article CGI	1594D*1
2 Article CGI	257-7-1*2
3 Article CGI	
4 Article CGI	
No Disposition	
Date mutation	16/01/2010
Nature mutation	Vente
Valeur foncière	260 000 €
No voie	57
BT/IQ	B
Type de voie	Rue
Code voie	4242
Voie	Jean Jaures
Code postal	62000

Libellés	Exemples
Commune	LILLE
Code département	62
Code commune	350
Préfixe de section	298
Section	AB
No plan	100
No volume	
1 ^{er} lot	
Surf. Carrez 1 ^{er} lot	
2 ^e lot	
Surf. Carrez 2 ^e lot	
3 ^e lot	
Surf. Carrez 3 ^e lot	
4 ^e lot	
Surf. Carrez 4 ^e lot	
5 ^e lot	

Libellés	Exemples
Surf. Carrez 5 ^e lot	
Nombre de lots	
Code type local	2
Type local	Maison
Identifiant local	999999
Surf. Réelle bâti	88
Nombre pièces princ	4
Nat. de culture	S
Nat. de culture spéc.	
Surface terrain	140

Nature des données mises à disposition

Pour chaque mutation immobilière (= acte notarié) à titre onéreux publiée au service de la publicité foncière, sont délivrés :

La **nature du bien** (type de local) : maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial

Le **prix**

L'adresse du bien, les **parcelles** concernées (contour, surface, références cadastrales)

L'**occupation** de la parcelle : subdivision fiscale en « natures de culture (27) » artificialisée, agricole, naturelle, eau

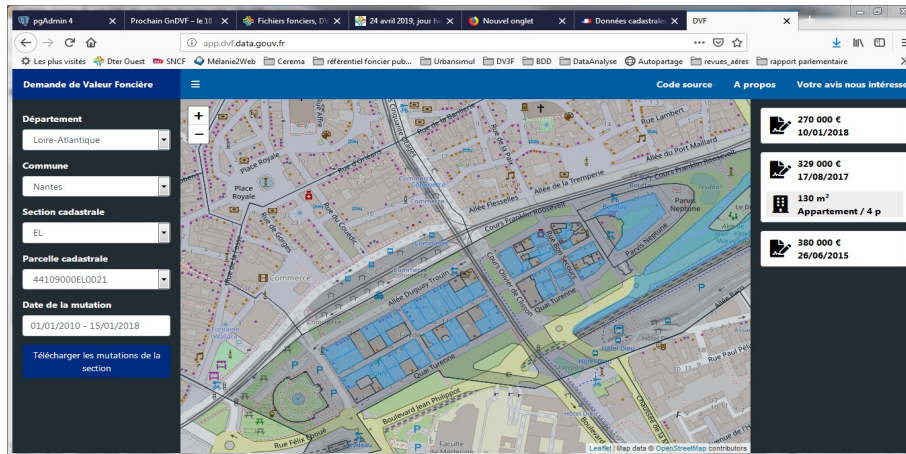
La **surface du bâti, le nombre de pièces principales**

La **date** de mutation

La **nature de la cession** : vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), échange, vente de terrain à bâtir, adjudication (enchères), expropriation

Comment les consulter, les analyser?

1- Outil de consultation en ligne



etalab gouv.fr

<http://app.dvf.data.gouv.fr/>

2- Outil de structuration de la base de données :

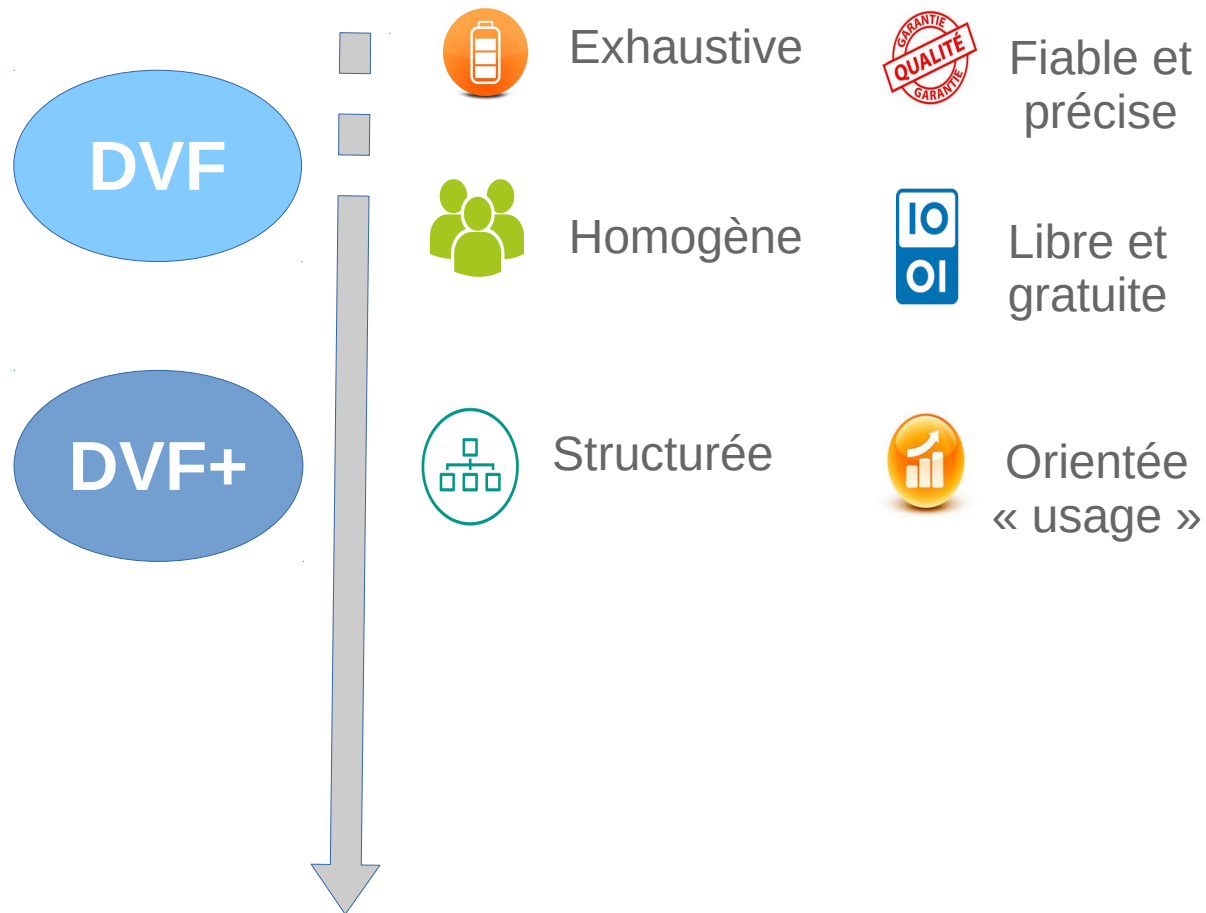
- AppDVF : une donnée structurée DVF+ ; un MCD, des scripts d'intégration

<https://datafoncier.cerema.fr/>

 Cerema

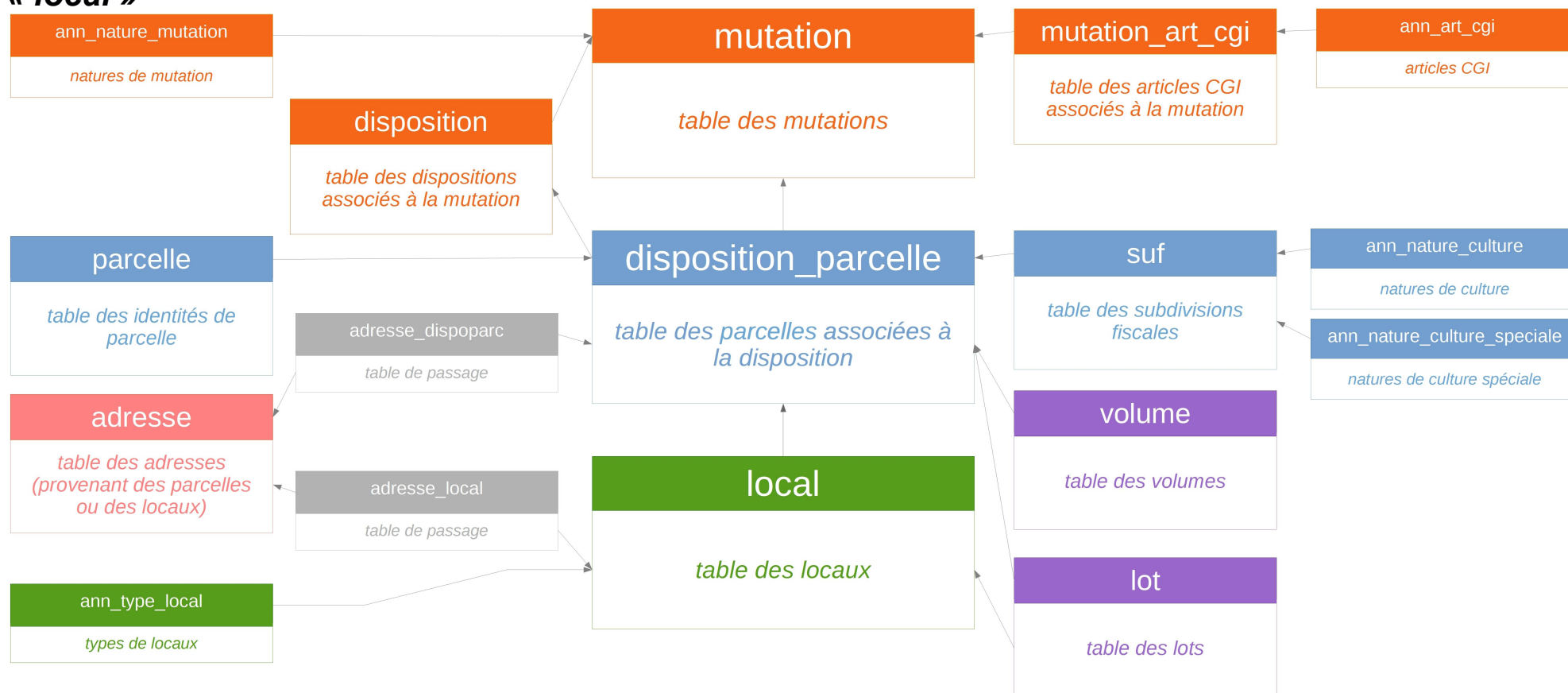
La donnée DVF

Vers une donnée structurée et enrichie



Le modèle DVF+ :

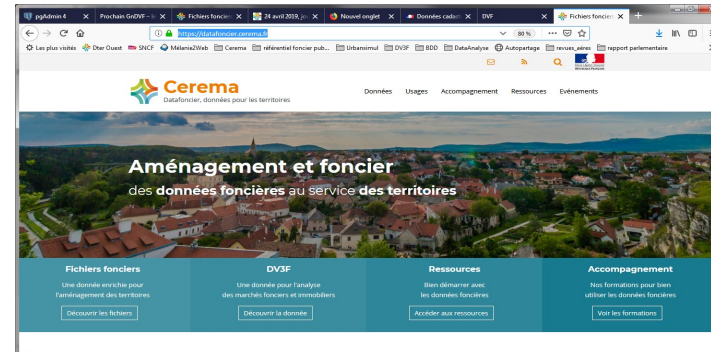
18 tables dont 3 tables essentielles : « mutation », « disposition parcelle », « local »



Pour en savoir plus



<https://www.groupe-dvf.fr/>



<https://datafoncier.cerema.fr/>

Les effets collatéraux de l'ouverture des données

Pour les anciens utilisateurs des données, disparition d'un certain nombre de champs :

- code service CH, refdoc,
- articles du code général des impôts
- identifiant de local

Précisions sur les conditions générales d'utilisation :

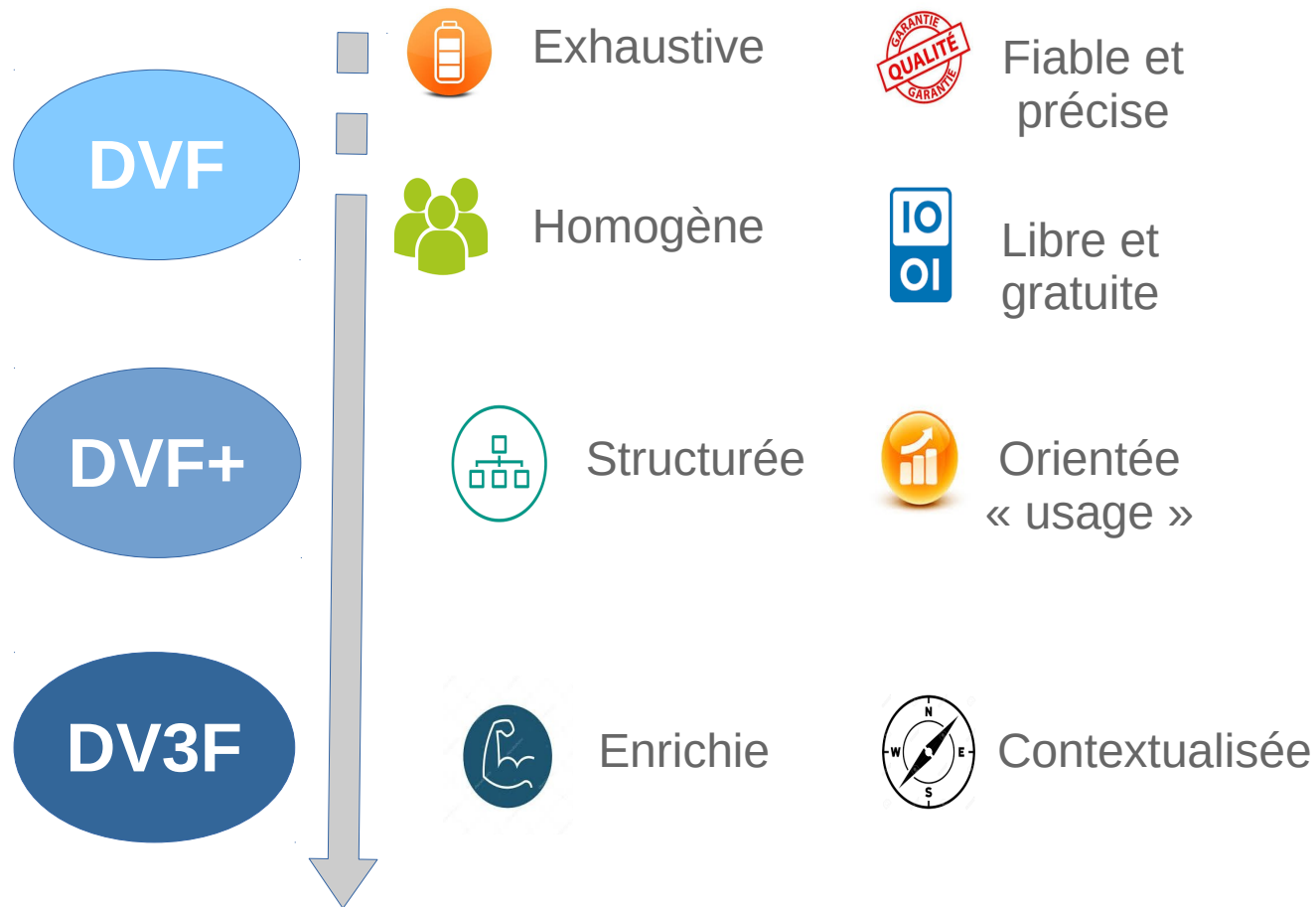
- La réutilisation des informations publiées ne peut avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées
- La réutilisation des informations publiées doit être conforme à la législation en vigueur en matière de protection des données
- Les informations diffusées ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne

Cf.

<https://cadastre.data.gouv.fr/data/hackathon-dgfip-dvf/conditions-generales-dutilisation.pdf>

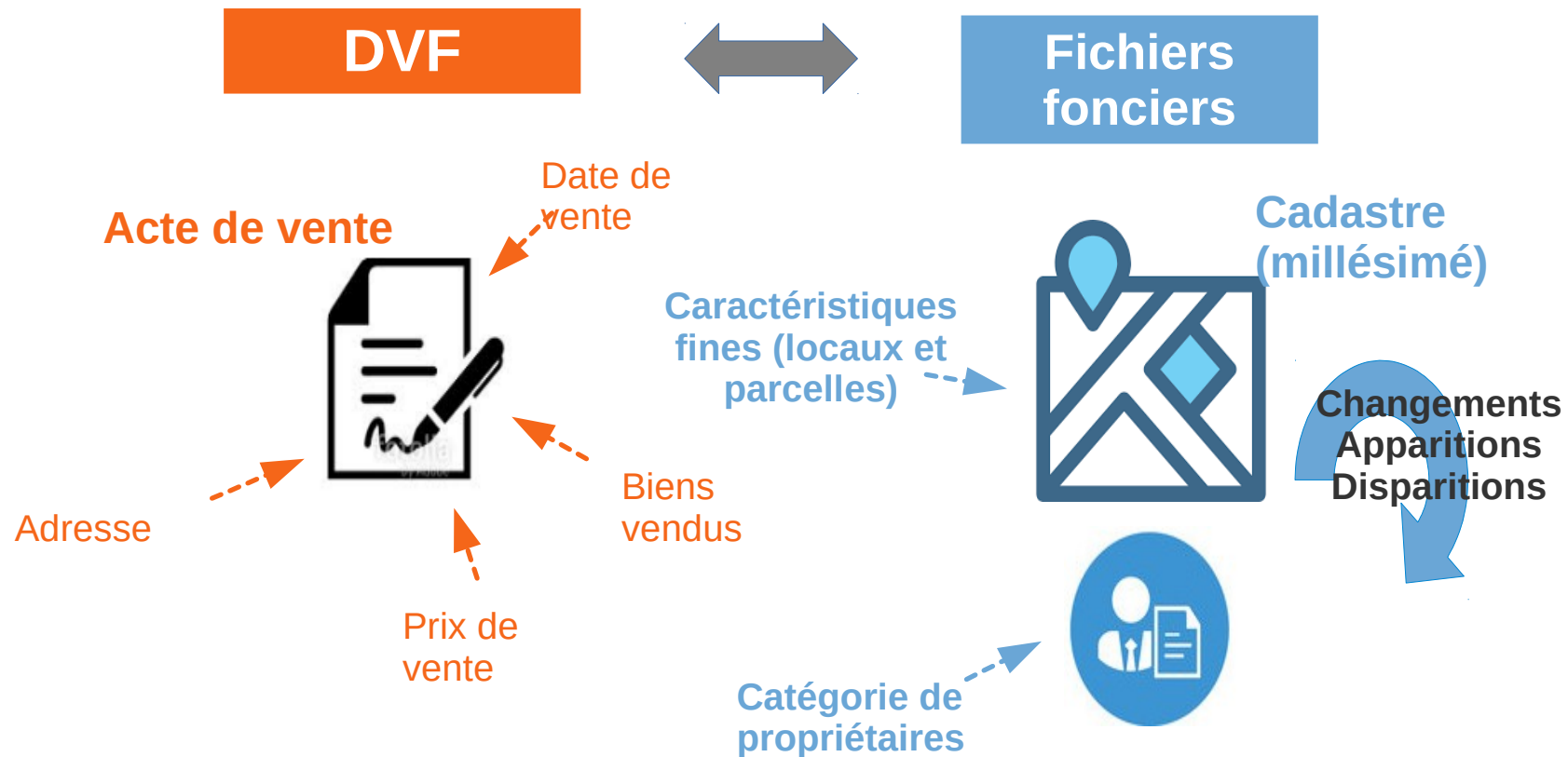
La donnée DV3F

Vers une donnée structurée et enrichie



DV3F

Un outil pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers



DV3F

De DVF à DV3F

DVF

Fichier source de la DGFIP

DVF+

- **Organise les données** selon un modèle de données,
- Reprend **toutes les données de DVF**,
- **Crée des indicateurs à partir de DVF** pour faciliter les analyses liées à l'observation foncière et immobilières.

DV3F

DVF+

Fichiers
fonciers

- Intègre la **géolocalisation** des parcelles vendues,
- Intègre les informations (anonymisées) sur **les acquéreurs et les vendeurs**,
- Intègre les **caractéristiques des biens**.

Base de données PostgreSQL du Cerema

L'arrivée prochaine de DV3F

Une apport conséquent des Fichiers fonciers

DV3F

DVF

Fichiers fonciers

Référence et date de l'acte de vente

Valeur foncière
(prix de la vente)

Nature de la vente
(vente, VEFA, échange, etc.)

Articles CGI associés
à la vente

Parcelles vendues :
Référence, Nature d'occupation, surface

Locaux vendus :
Type, Nombre de pièces, surface batie

Acheteurs anonymisés
(nom, siren, catégorie juridique,
gestionnaires, typologie de
propriétaire, etc.)

Vendeurs anonymisés
(nom, siren, catégorie juridique,
gestionnaires, typologie de
propriétaire, etc.)

Géolocalisation

surface des pièces, détail des pièces et dépendances, année de
construction, habitation, **ancienneté**

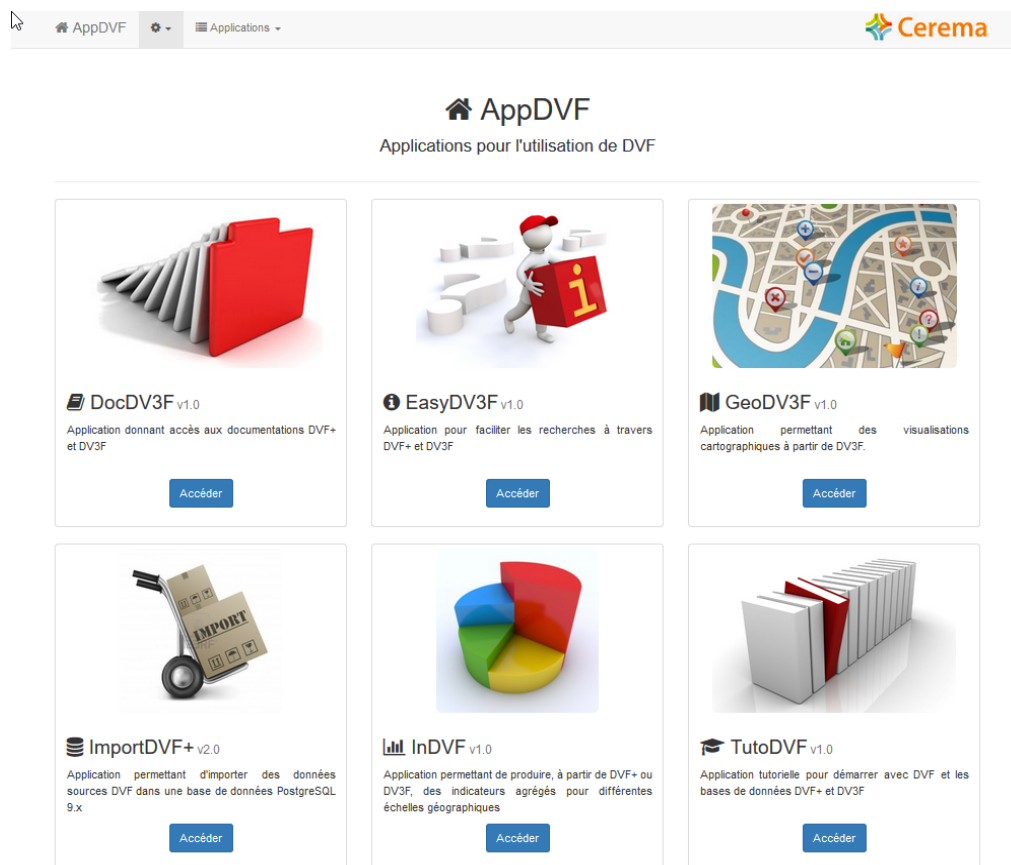
Indicateurs d'observation
décomptes, classifications des
locaux et parcelles, typologie de
biens, segmentation de marchés,
rôles des acteurs, etc.

AppDVF, une boîte à outils pour DV3F

Faciliter l'accès à la donnée pour les usages courants

AppDVF propose des outils pour interroger DV3F sans besoin de compétences en SQL.

Il se présente sous forme d'applications utilisables via un navigateur web.

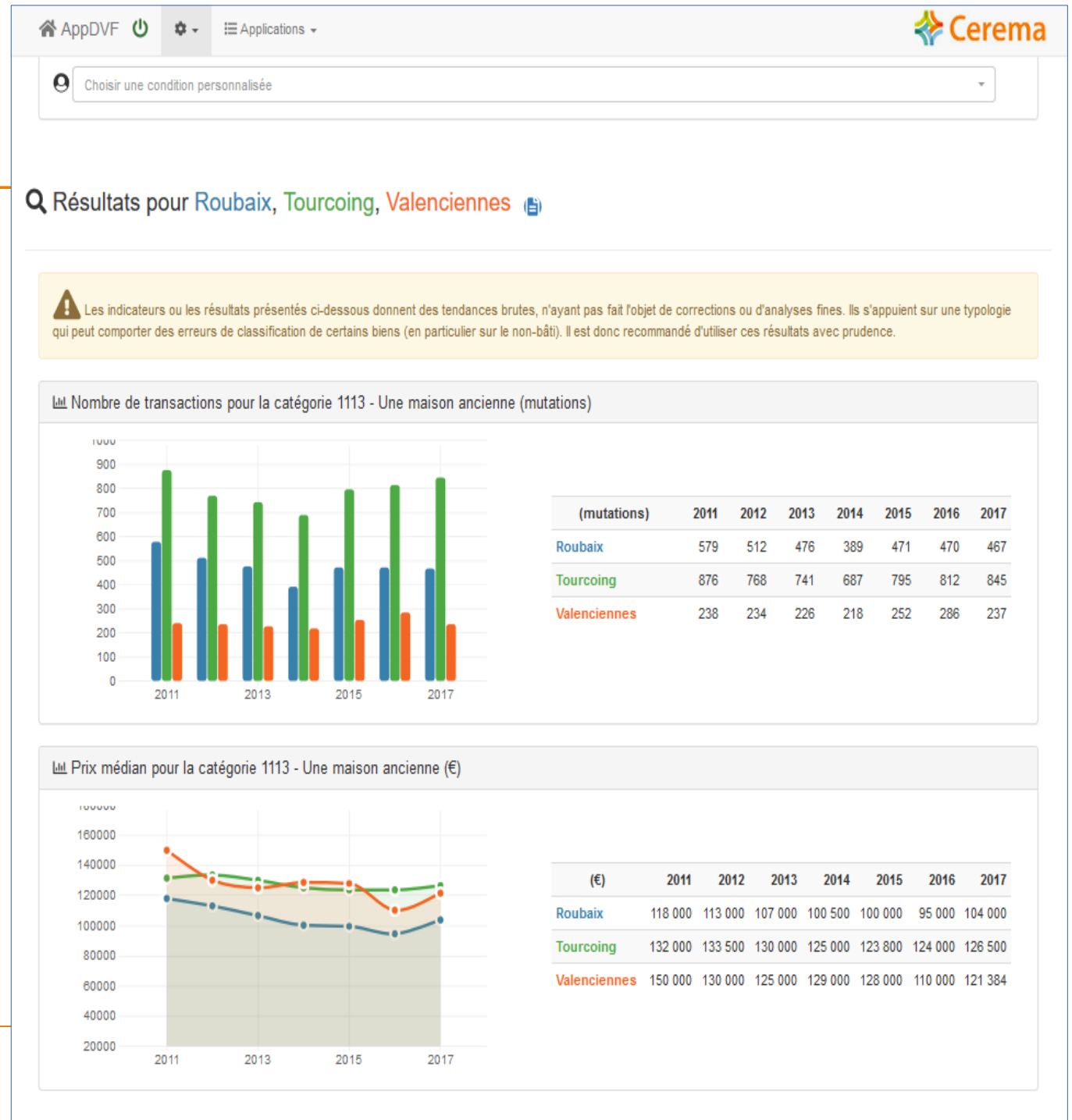


The screenshot shows the AppDVF web application interface. At the top, there is a navigation bar with the AppDVF logo, a settings icon, and a menu labeled 'Applications'. The Cerema logo is in the top right corner. Below the navigation bar, the main heading is 'AppDVF Applications pour l'utilisation de DVF'. The dashboard displays six application tiles, each with an icon, a title, a brief description, and an 'Accéder' button:

- DocDV3F v1.0**: Application donnant accès aux documentations DVF+ et DV3F.
- EasyDV3F v1.0**: Application pour faciliter les recherches à travers DVF+ et DV3F.
- GeoDV3F v1.0**: Application permettant des visualisations cartographiques à partir de DV3F.
- ImportDVF+ v2.0**: Application permettant d'importer des données sources DVF dans une base de données PostgreSQL 9.x.
- InDVF v1.0**: Application permettant de produire, à partir de DVF+ ou DV3F, des indicateurs agrégés pour différentes échelles géographiques.
- TutoDVF v1.0**: Application tutorielle pour démarrer avec DVF et les bases de données DVF+ et DV3F.

Observer les marchés

AppDVF, un outil libre pour faciliter l'utilisation de DVF



Observer les marchés

AppDVF, un outil libre pour faciliter l'utilisation de DVF

AppDVF Applications ▾

Saisissez une adresse ou un identifiant de parcelle...

Les mutations seront visibles à partir d'un niveau de zoom suffisant. Le détail des mutations relatives à une parcelle s'affichera au dessous en la sélectionnant sur la carte

UNE MAISON ANCIENNE
Valeur : 147000,00 €
Date : 13/07/2011
Bâti : 117m² (1 loc.)
Terrain : 88m² (1 parc.)

Légende ▾

Q Détail

Mutation	
Code Service	5914P03
Référence du document	2011P06059
Date de mutation	13/07/2011
Type de bien vendu	UNE MAISON ANCIENNE
Valeur foncière	147 000,00
Adresses associées	66 RUE DE GUISNES 59200 TOURCOING

Comment obtenir les données DV3F ?

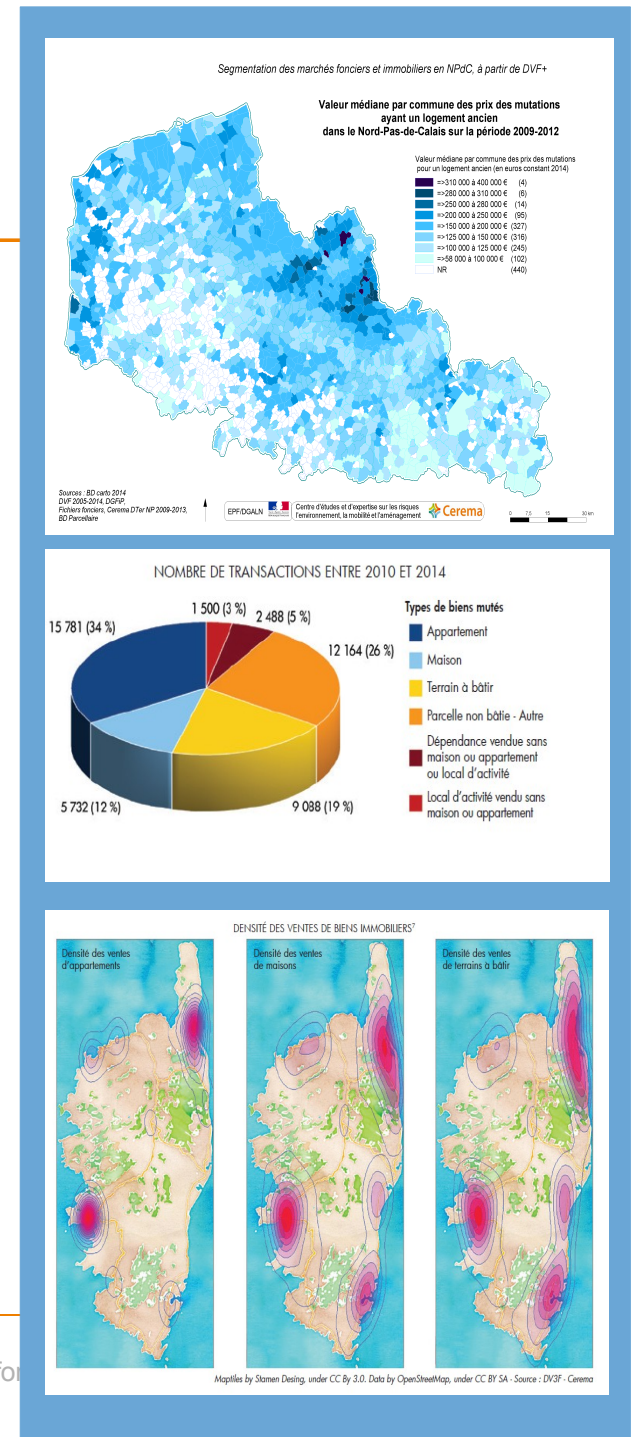
A ce jour, la donnée DV3F n'est pas encore disponible pour l'ensemble des acteurs publics ayants-droits à la donnée "Demande de Valeurs Foncières" (DVF). La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et le Cerema travaillent conjointement à la mise en place d'une procédure et d'un outil de diffusion qui permettra d'étendre la mise à disposition des données aux ayant-droit des fichiers fonciers.

Possibilités de construction d'une donnée DV3F à façon pour le compte de structures publiques détenant les données DVF dans le cadre d'étude.

DVF pour les politiques publiques

Panorama des dernières utilisations

- Appui à la mission IGF sur l'évaluation du dispositif Malraux
- Adéquation entre les revenus des ménages et la commercialisation des biens
- Observatoire des marchés locaux de l'habitat
- État des lieux du marché des logements sociaux vendus en VEFA
- Analyse de l'action des opérateurs de l'aménagement sur un territoire
- Caractérisation de l'immobilier touristique de montagne (projet CONITIFF)
- Appui à la mission IGF/CGEDD sur la recomposition spatiale des territoires littoraux
- Effet d'un plan de prévention des risques sur les marchés fonciers et immobiliers



Accélérer l'évaluation des biens



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier



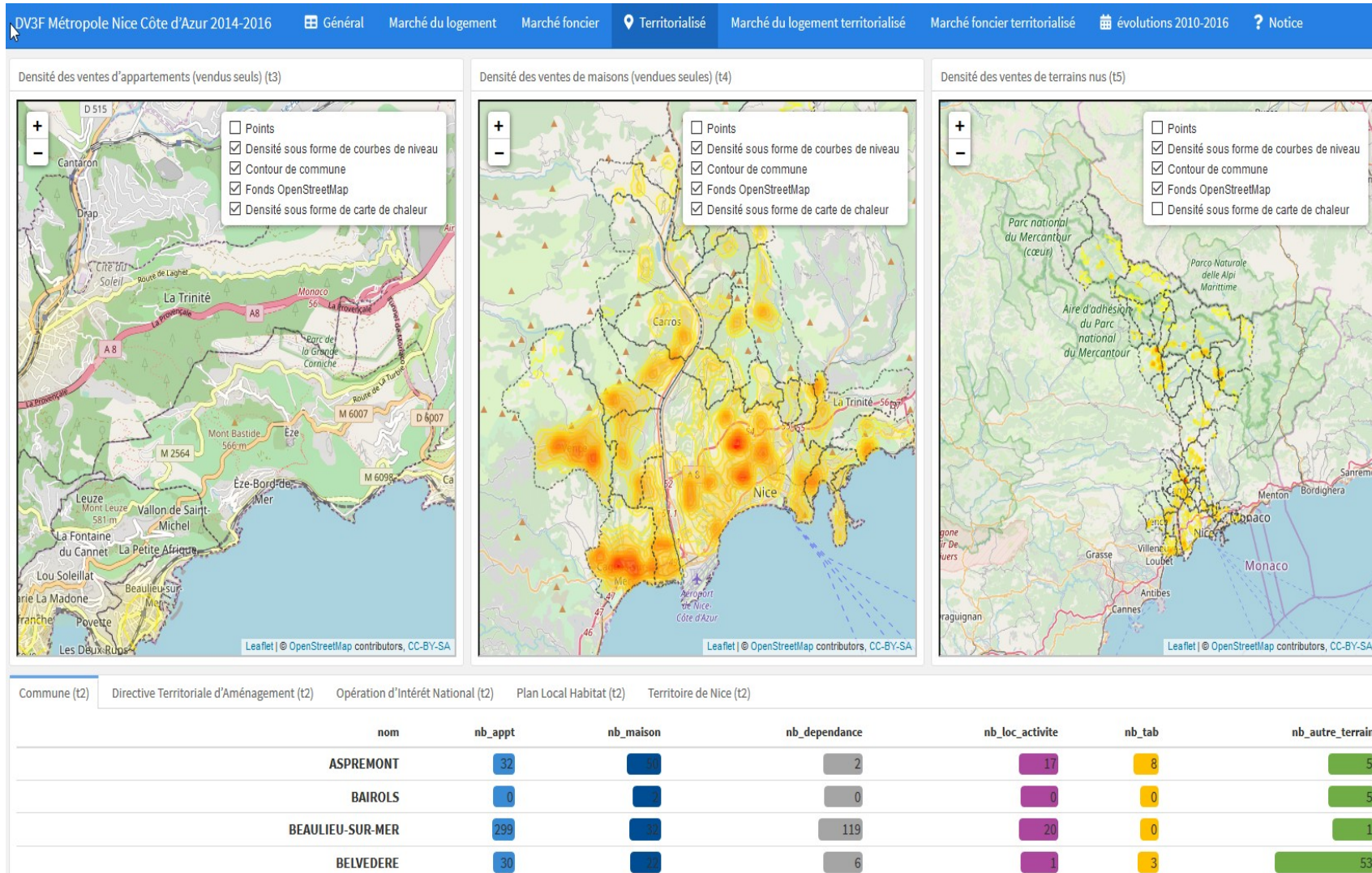
INRA
SCIENCE & IMPACT



Cerema

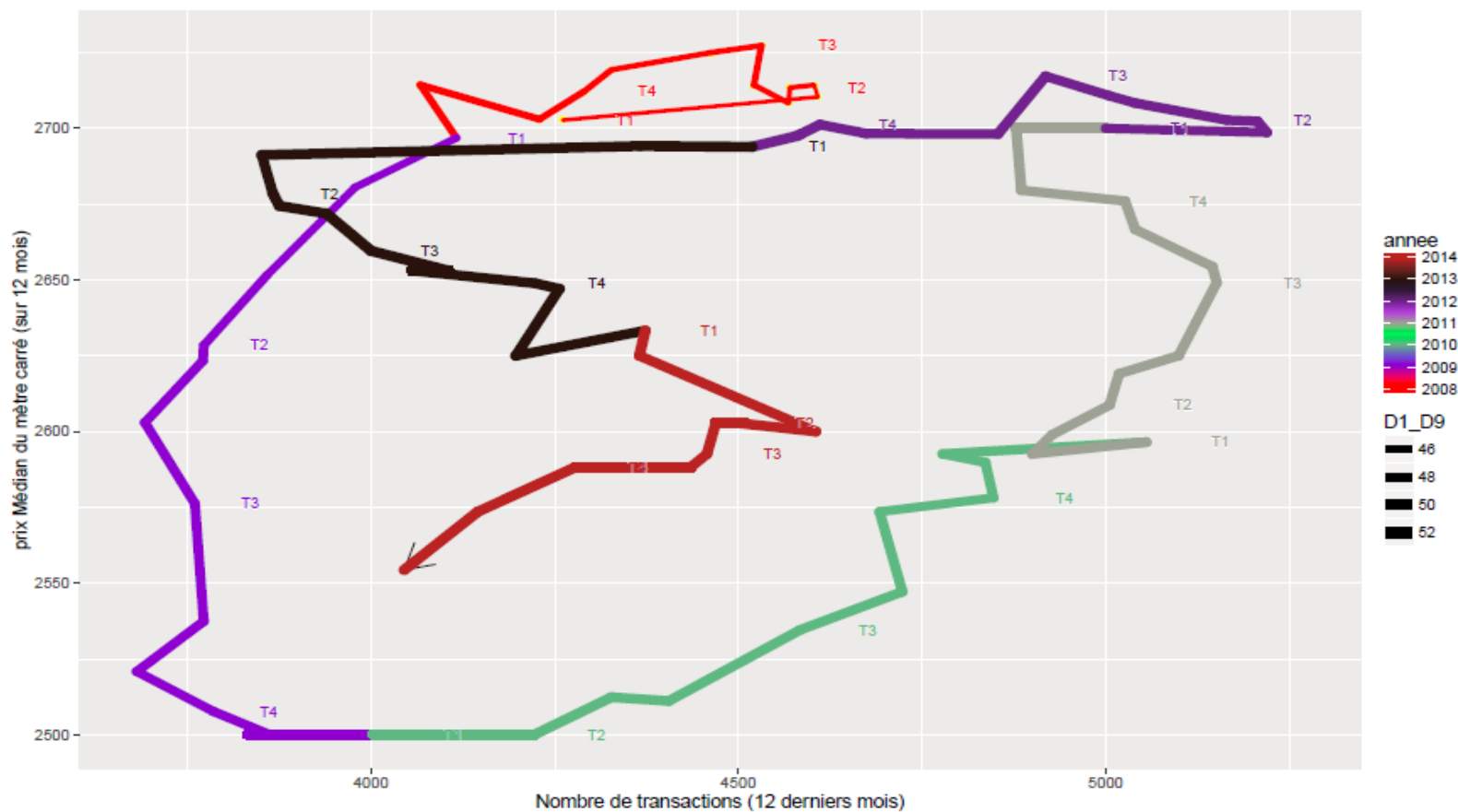
Des outils pour l'observation des marchés

Des tableaux de bord pour accompagner les territoires



Crise immobilière et redressement du marché

évolution Volume et Prix médian
pour le segment des appartements anciens et semi-récents (45) CA Toulon Provence Méditerranée



Source : DGFIP DVF 2015/3
Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16







Connaître les prix pratiqués sur un quartier, une commune, un département, etc.

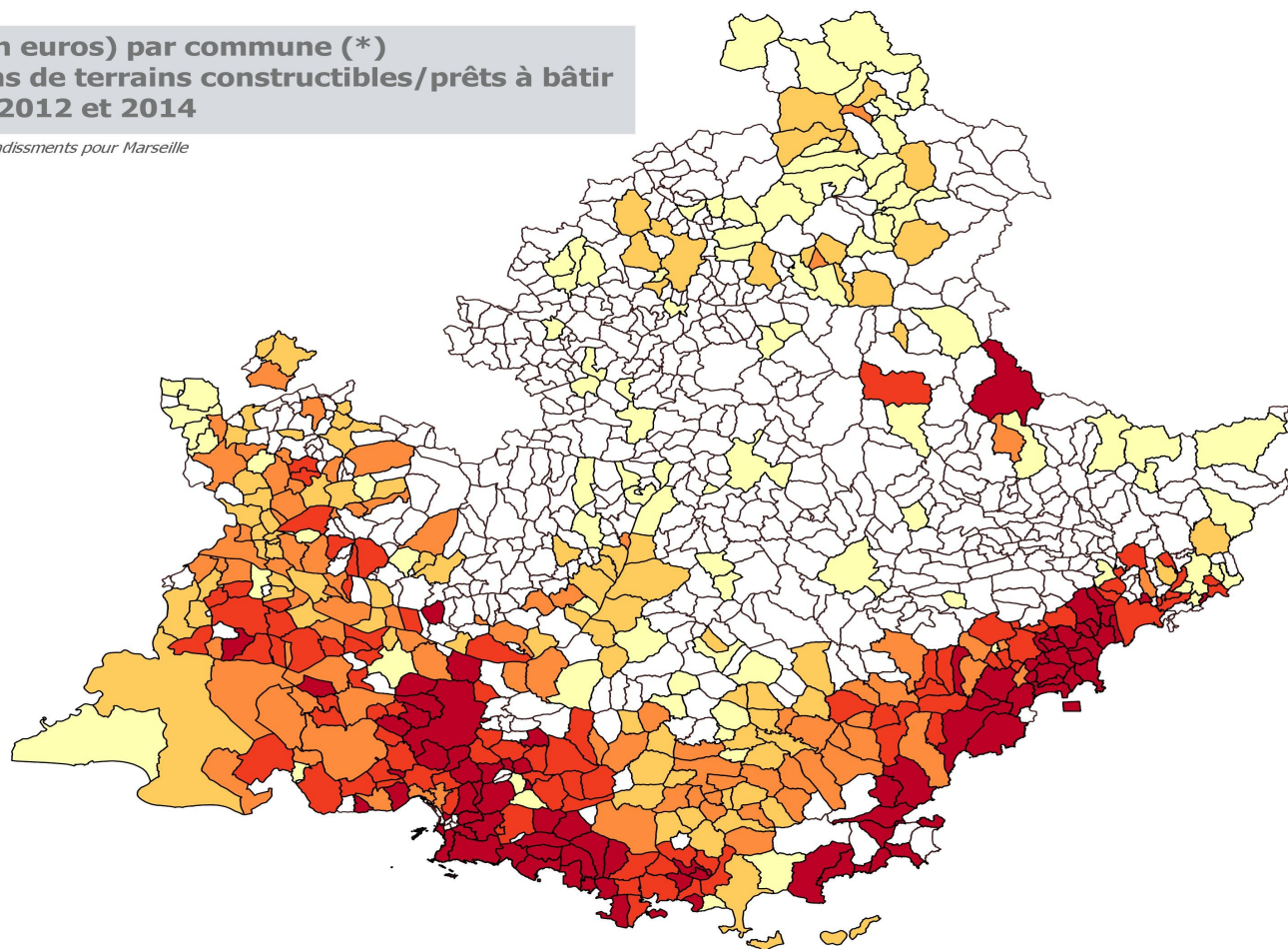
**Prix médian (en euros) par commune (*)
des transactions de terrains constructibles/prêts à bâtir
en PACA entre 2012 et 2014**

() prise en compte des Arrondissements pour Marseille*

Légende

Prix médian en euros

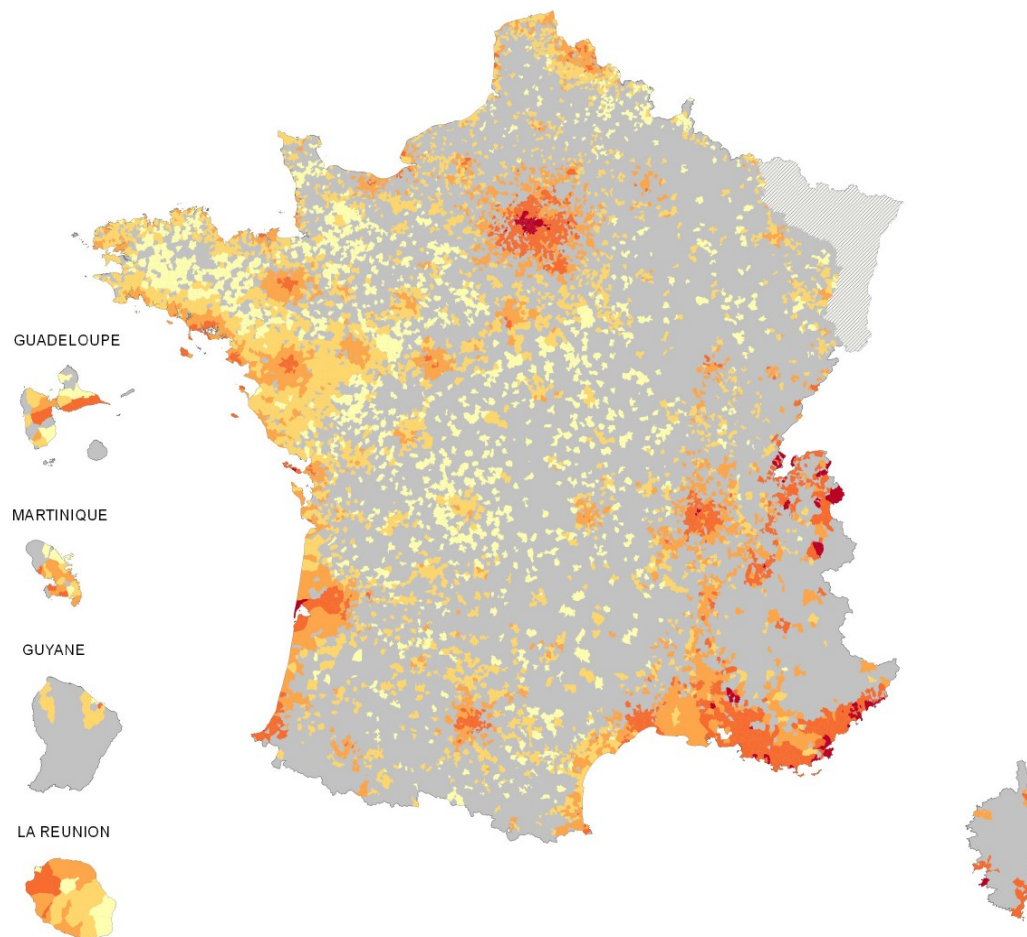
-  < 80000
-  80000 - 109500
-  109500 - 141024
-  141024 - 194700
-  > 194700
-  contour communal



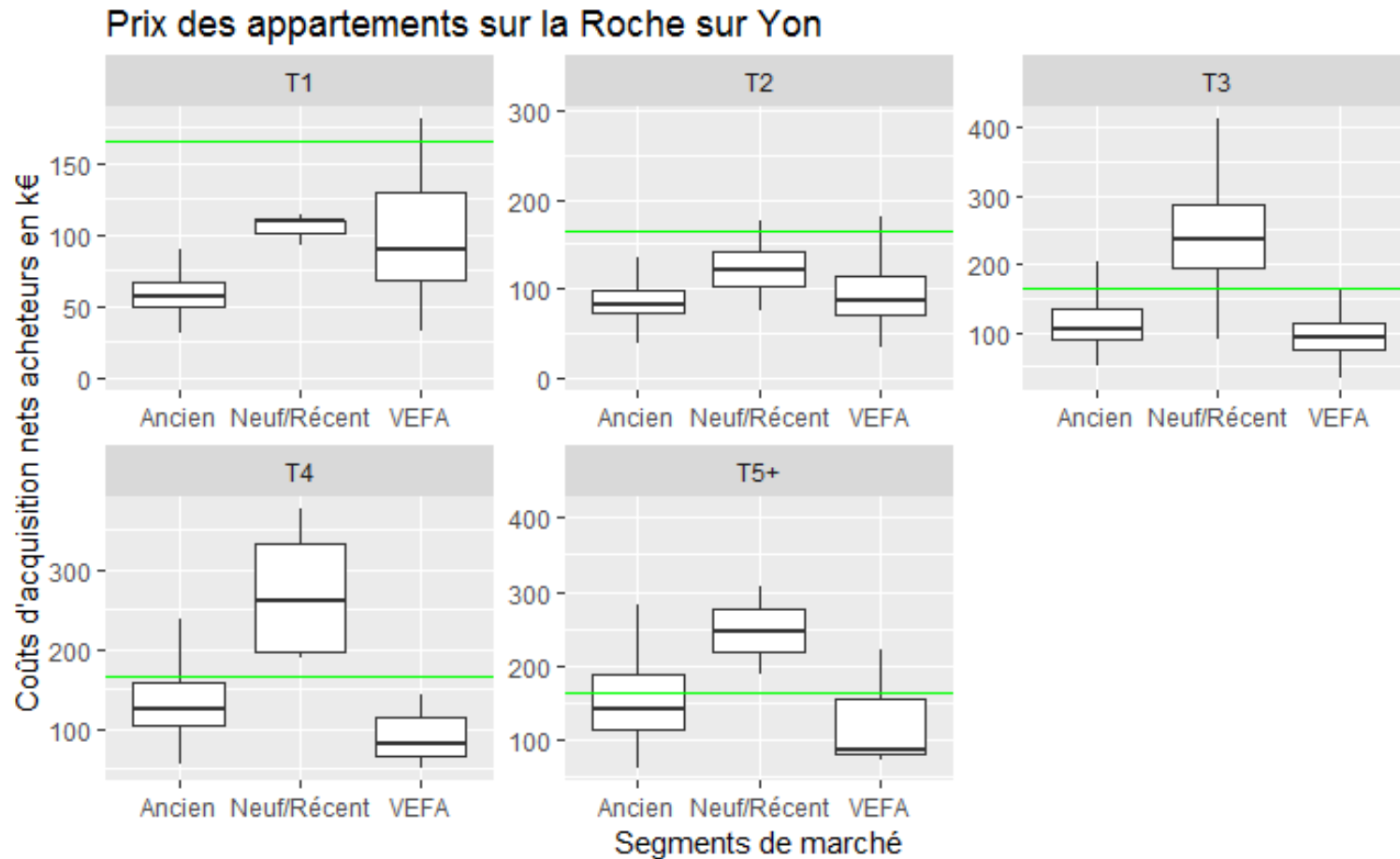
Exemple de résultat à l'échelle nationale

Prix d'une maison d'habitation ancienne en 2015
Médiane de prix à la commune à partir des données DV3F

Seuils de prix :



Marchés immobiliers et adéquation aux revenus des ménages



Accompagnement DV3F

- Documentation et tutoriels :
 - Dictionnaires des variables
 - Guide de prise en main
 - Méthodologie

<http://datafoncier.cerema.fr/>



- Une adresse e-mail ***dv3f@cerema.fr***
- Des actions de formations :
Prochaines dates de formation annoncées sur le site datafoncier.cerema.fr

Pour plus d'informations



<https://datafoncier.cerema.fr>





Cerema

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

Merci de votre attention

