

Présentation de la base de données DVF

DVF au service de l'observation des marchés immobiliers



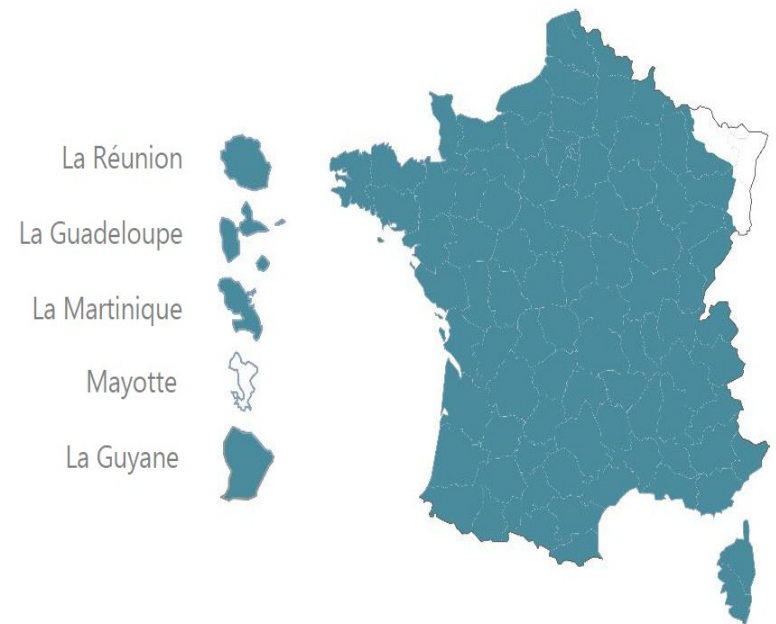
Les origines de DVF

- Article L.135 B du livre des procédures fiscales :
« l'administration fiscale transmet gratuitement (...), les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des **mutations** intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement »
- **Mutations à titre onéreuses** (exclues les donations, transmission par succession ou transfert de sociétés)
- Ayants droits : État, EPF, SAFER, collectivités, AU, etc.
- Données sur les 5 dernières années
- Données fiscales exhaustives et globalement fiables

Les origines de DVF

Demande de Valeurs Foncières

- Demande de Valeurs Foncières issues de la DGFIP, regroupe « les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les conservations des hypothèques, avec descriptif cadastral des biens »
- En Alsace-Lorraine, le rôle de publicité foncière se fait en dehors de la DGFIP par un établissement indépendant rattaché au ministère de la justice l'établissement public du livre foncier
- Perval/DVF, une source unique : l'acte notarié

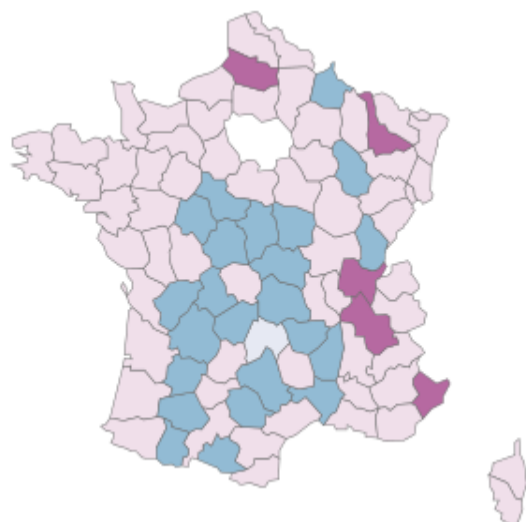


Les origines de DVF

- **L'acte notarié** : le notaire conserve l'acte authentique et transmet une copie au Service de la Publicité Foncière de la DGFIP
- La DGFIP consigne les transferts de propriété et l'évolution matérielle des biens **pour fonder l'impôt** (surface, éléments de confort, etc),
- Six services internes manipulent les données issues des copies des actes (cf Revue d'économie rurale et urbaine)
- De son côté le notaire est tenu d'authentifier l'acte et de le conserver
- Mais il est « dépositaire d'une information valorisable auprès des professionnels de l'immobilier et des collectivités, friands de référence de prix »



Comparaison Perval, DVF

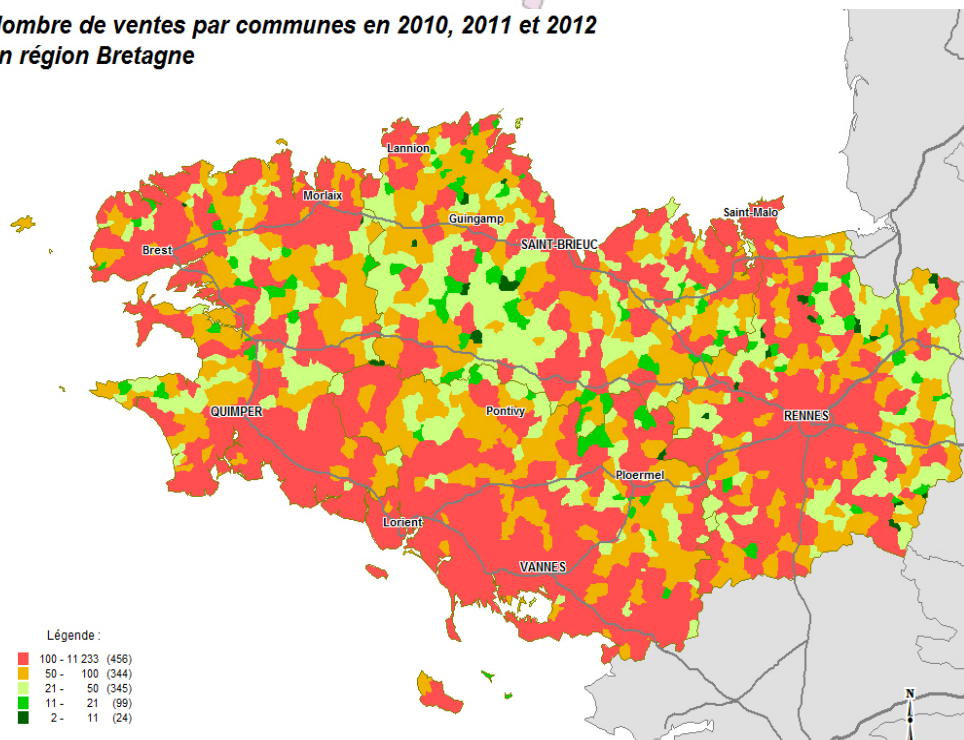


Taux de couverture Friggit sur 2012

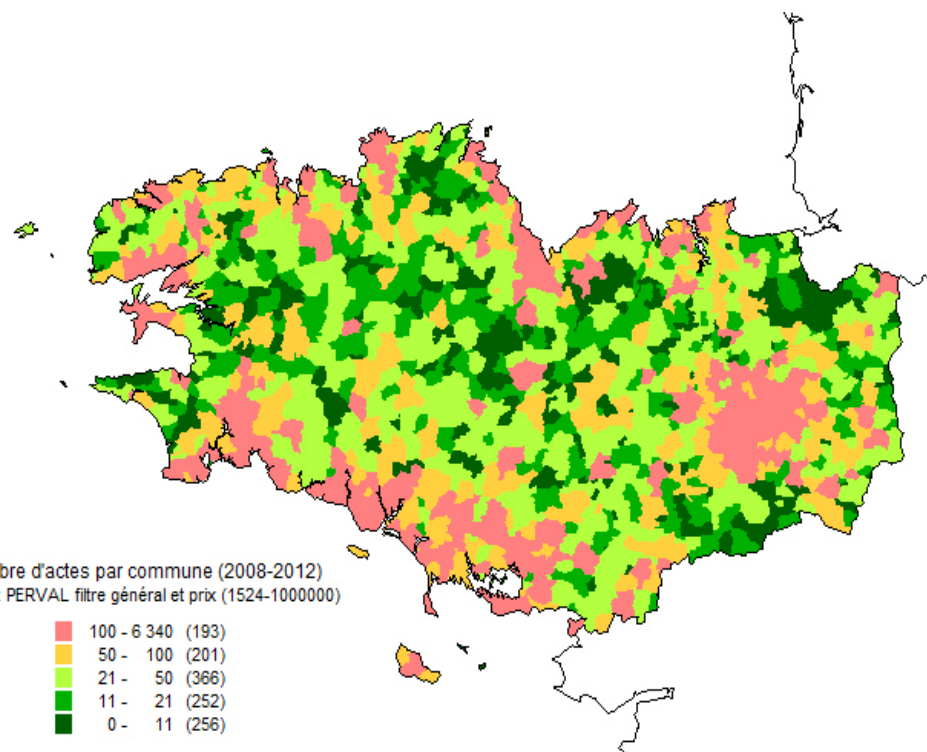
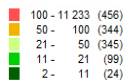
Taux de couverture



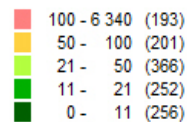
Nombre de ventes par communes en 2010, 2011 et 2012 en région Bretagne



Légende :

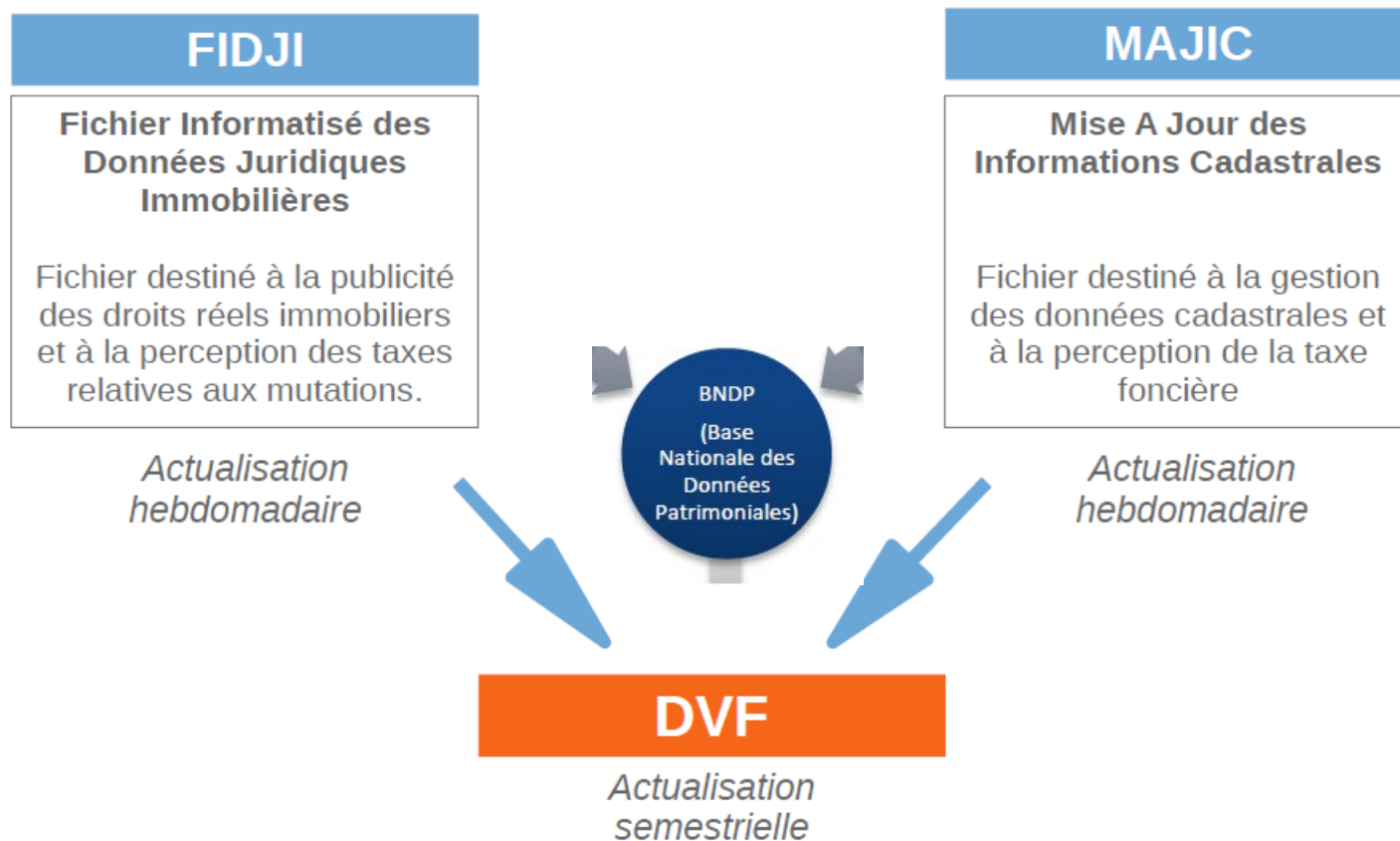


Nombre d'actes par commune (2008-2012)
Source : PERVAL filtre général et prix (1524-1000000)



Les origines de DVF

DVF, un croisement de 2 sources de données fiscales



Intérêts et limites de DVF

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

- Elles sont réputées **exhaustives**
- Elles sont globalement **fiables** (la comparaison avec d'autres bases de données et des vérifications terrain ont permis de constater une bonne adéquation)
- Elles peuvent facilement être **géolocalisées**
- Elles sont disponibles **gratuitement à intervalle de 6 mois**

... mais :

- Elles sont très **difficilement exploitables en l'état**
- Elles n'ont pas comme vocation première de permettre l'observation foncière



Structuration de la donnée

Une base de données pour l'observation des marchés

Un travail a été engagé depuis 2014 pour constituer un **nouvel outil d'analyse des marchés fonciers et immobiliers** basé sur DVF.

Il s'agit d'une base de données dite **DV3F** qui :

- **Structure** la donnée **DVF** (Demande de Valeurs Foncières) de la DGFIP, selon un modèle partagé, pour la rendre exploitable.
- **Enrichit DVF** grâce aux informations des différents millésimes des **Fichiers fonciers**
- **Propose de nouveaux indicateurs** facilitant l'observation (données fiscales → données d'observation foncière)



Diffusion de 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



Diffusion de DV3F

Principales informations

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.



Diffusion de DV3F

DV3F, pour quoi ?

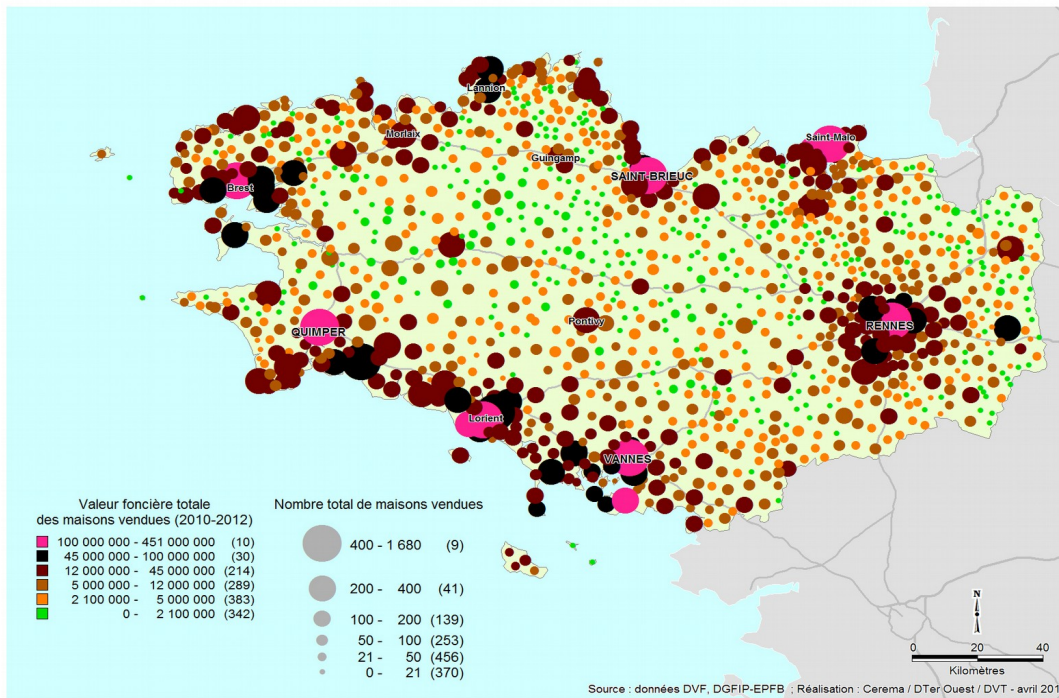
- **Pour alimenter un observatoire** et créer des porter-à-connaissance des PLU, PLH, SCoT, etc.
- **Pour mieux connaître le territoire.**
- **Pour une aide à la décision et forger une politique publique.**
- **Pour évaluer les impacts d'une politique publique**
- **Pour mieux connaître les enjeux locaux liés aux marchés fonciers et immobiliers.**
- **Pour évaluer en amont le potentiel financier** d'un terrain public ou privé
- **Pour mieux cerner les outils fonciers adéquats** (ZAD, outils dans les PLU, etc.)
- **Pour mieux comprendre les logiques d'acteurs locaux** (EPF, bailleurs social, collectivité, promoteur, etc.)



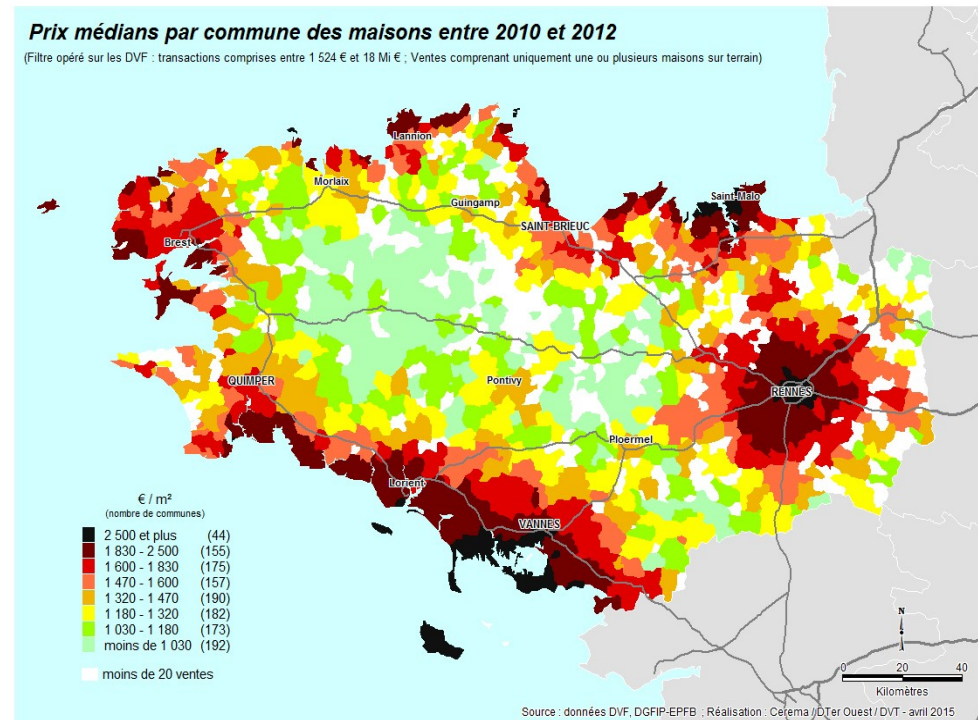
Diffusion de DV3F

DV3F et des usages à façon

Évaluation des prix immobiliers communaux

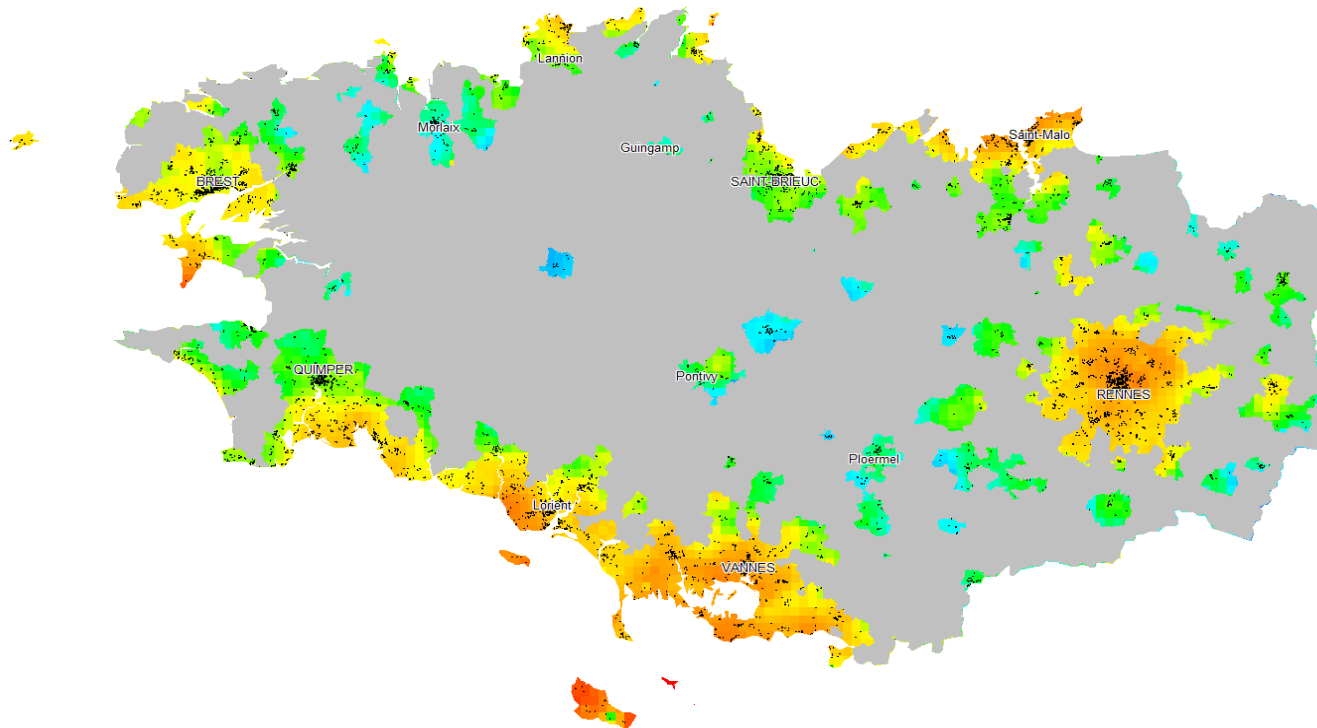


Évaluation des prix fonciers communaux



Diffusion de DV3F

Niveau de prix de ventes des logements en zone tendues et très tendues



Diffusion de DV3F

Une diffusion aux services déconcentrés de l'Etat depuis septembre 2017

- Premier traitement national réalisé en début d'été à partir :
 - Des données DVF reçues en avril 2017 : 2010 à mi-2016
 - Des Fichiers fonciers 2009, 2011 à 2015
 - De la BD Parcellaire (historisée)
 - Du site cadastre.gouv.fr
- Bénéficiaires de la donnée DV3F :
Services centraux et déconcentrés des ministères chargés de l'écologie du développement durable, de l'énergie, de l'égalité des territoires, du logement, de l'agriculture et de la pêche ayant une compétence en matière de politiques foncières, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers.



Diffusion de DV3F

Une diffusion de DV3F aux collectivités dans le cadre d'une étude

- La procédure mise en place pour la récupération des données par les services est la suivante :
 - Signature d'un acte d'engagement du service bénéficiaire visant à respecter les engagements pris auprès de la CNIL et de la DGFIP
 - Transmission d'une clef de déchiffrement du territoire de compétence du service
 - Récupération des données DV3F sur GeoIDE Distribution



Accompagnement de DV3F



Accompagnement de DV3F

Des ressources en ligne

<http://geoinformations.metier.e2.rie.gouv.fr/dv3f-r1034.html>

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/>

The screenshot displays the 'GéOInformations' website, an inter-ministerial geographic information space. The header includes navigation links for 'Portail internet Écologique et solidaire' and 'Portail internet Cohésion des territoires'. The main navigation bar features 'Accueil', 'Découverte', 'Systèmes d'information métiers', 'Données', 'Application Géo-IDE', and 'Outils'. The 'Données' section is active, showing a breadcrumb trail: 'Accueil > Données > Données géographiques métier > DV3F'. The main content area is titled 'DV3F' and dated 'publié le 15 septembre 2017'. It features a sub-header 'Base de données d'origine fiscale sur les transactions foncières et immobilières' and a link 'dv3f@cerema.fr'. A section titled 'DV3F en quelques mots' includes a red question mark icon and the text 'Les informations clefs pour comprendre l'intérêt et les finalités de DV3F'. Below this is a section for 'Diffusion et obtention des données'. The left sidebar contains 'Assistance, animation et formation' and 'Raccourcis' links. The right sidebar lists 'Grands dossiers' and 'Version Internet de GéOInformations' with a 'WWW' icon. At the bottom right, there are links for 'Envoyer par courriel' and 'Imprimer'.



Accompagnement de DV3F

Des ressources en ligne

- Documentation en ligne :

 DocDV3F

Documentation - Description des variables



[Accéder la documentation DV3F](#)
[Visualiser le modèle de données DV3F](#)

  Recherche

Tables

Tables principales

mutation	table des mutations
disposition_parcelle	table des parcelles attachées à une d
local	table des locaux
acheteur_vendeur	table anonymisée des acheteurs et de

Tables secondaires

adresse	table contenant les adresses (proven
-------------------------	--------------------------------------

table mutation

N°	Nom	Description	Type	DVF+	DV3F	Contr.
1	idmutation	identifiant de clef primaire de la table mutation	Entier auto-incrémenté	X	X	PK
2	idmutinvar	identifiant invariant de la mutation	Caractère(18)	X	X	
3	idnatmut	identifiant de clef primaire de la table ann_nature_mutation	Entier	X	X	
4	codservch	code du service de conservation des hypothèques	Caractère(7)	X	X	U
5	refdoc	référence d'enregistrement du document (acte de vente)	Caractère(10)	X	X	U
6	datemut	date de signature du document (acte de vente)	Date	X	X	
7	anneemut	annee de signature du document	Entier	X	X	
8	moismut	mois de signature du document	Entier	X	X	
9	coddep	code du département	Caractère(3)	X	X	C
10	libnatmut	libellé de la nature de mutation	Caractère(45)	X	X	
11	nbartcgi	nombre d'articles du Code Général des Impôts (CGI) associés à la mutation	Entier	X	X	



Accompagnement de DV3F

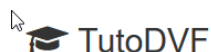
Des ressources en ligne

- Tutoriel en ligne :



Tutoriel DV3F : Installez, Comprenez, Exploitez !

Installation, compréhension des notions thématiques, prise en main technique, fiches pratiques. Des réponses à vos questions sur DV3F



Recherche

Sommaire

Tutoriel

- 0 Objectifs du tutoriel
- 1 DVF en bref
- 2 Description du modèle DVF+
- 3 Description du modèle DV3F
- 4 La mutation, une notion-clef
- 5 La disposition, une sous-partie de la mutation
- 6 Faites le tour de la parcelle...
- 7 **Faites le tour des locaux...**
- 8 Les notions de lots et de volumes

Faites le tour des locaux...

Tutoriel - Fiche 7

Définition et caractéristiques du local dans DVF

Définition

Le local est un ensemble de :

« différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble immobilier homogène d'un même compte-propiétaire ».

« Ne sauraient être considérés comme constituant un local distinct, ni la pièce meublée d'un logement loué en meublé à un étudiant, ni les pièces occupées temporairement par un jeune ménage dans l'appartement des parents de l'un des conjoints, ni le garage d'une maison individuelle faisant l'objet à titre accidentel d'une location séparée, etc »

Un local peut être composé de plusieurs éléments bâtis.

Il est référencé par un code numérique qui constitue un identifiant départemental unique pour le local.

Le local est caractérisé par sa forme physique, son année de construction, sa surface et son nombre de pièces et dépendances.

Typologie liée à la forme physique du local

Un local est différencié, par la DGFIP, en 4 catégories selon sa forme physique :

- la maison,
- l'appartement,
- la dépendance (forcément liée à l'habitation),
- l'activité (et ses dépendances).



Accompagnement de DV3F

Une équipe pour répondre aux questions

- Boîte mail DV3F pour répondre aux questions :
→ ***dv3f@cerema.fr***
- Des formations DV3F prévues en 2018.
- Équipe DV3F (Cerema Nord Picardie / Cerema Méditerranée)
 - Magali Journet
 - Christine Alpin
 - Alain NG Guim Hong
 - Antoine Herman
 - Bertrand Leroux



AppDVVF, une boîte à outils pour DV3F

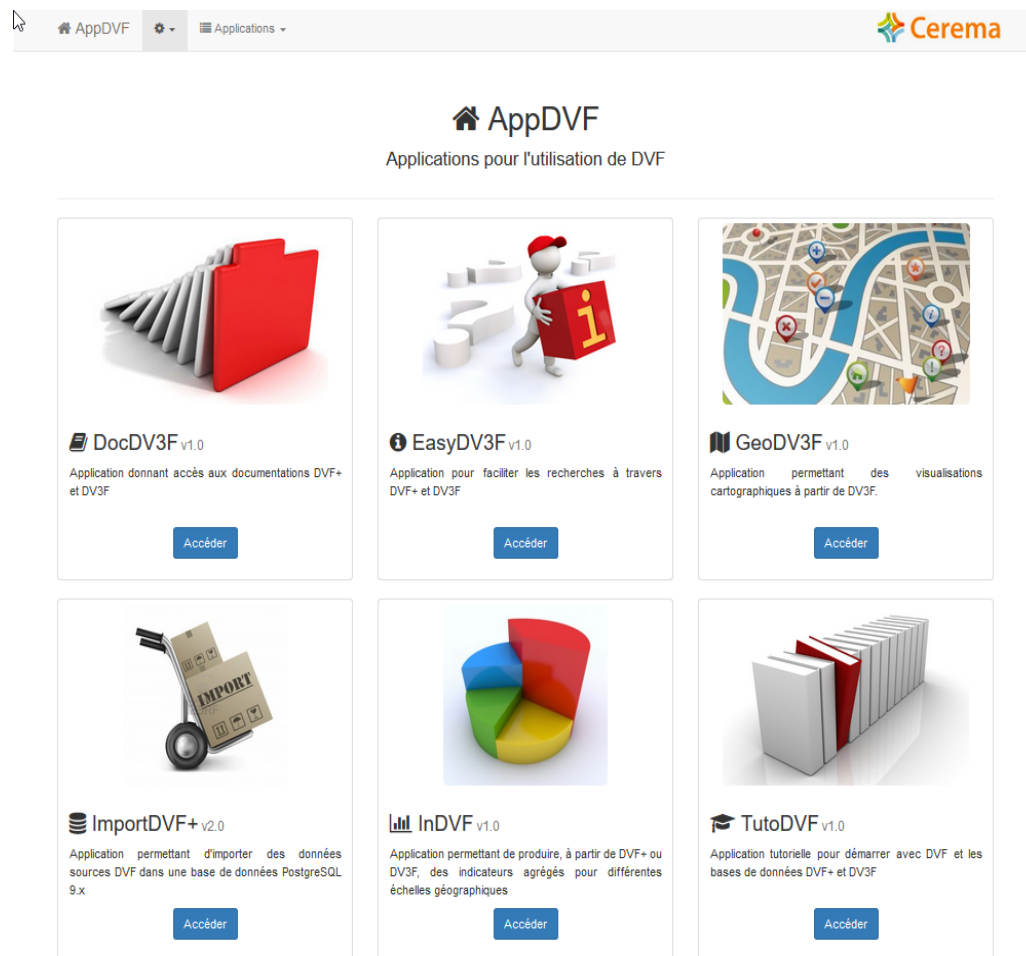


AppDVF, une boîte à outils pour DV3F

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.



AppDVF

Applications

Cerema

Recherche

Tables principales

mutation

table des mutations

disposition_parcelle

table des parcelles attachées à une disposition

local

table des locaux

acheteur_vendeur

table anonymisée des acheteurs et des vendeurs

Tables secondaires

adresse

table contenant les adresses (provenant des parcelles et d

AppDVF

Applications

Cerema

DocDV3F

Recherche

table mutation

N°	Nom	Description	Type	DVF+	DV3F	Contr.
1	idmutation	identifiant de clef primaire de la table mutation	Entier auto-incrémenté	X	X	PK
2	idmutinvar	identifiant invariant de la mutation	Caractère(18)	X	X	
3	idnatmut	identifiant de clef primaire de la table ann_nature_mutation	Entier	X	X	
4	codservch	code du service de conservation des hypothèques	Caractère(7)	X	X	U
5	refdoc	référence d'enregistrement du document (acte de vente)	Caractère(10)	X	X	U
6	datemut	date de signature du document (acte de vente)	Date	X	X	
7	anneemut	annee de signature du document	Entier	X	X	
8	moismut	mois de signature du document	Entier	X	X	
9	coddep	code du département	Caractère(3)	X	X	C
10	libnatmut	libellé de la nature de mutation	Caractère(45)	X	X	

AppDVF

Applications

DocDV3F

Recherche

idmutation table mutation

Identité

Modèle

DVF+ et DV3F

Type

Entier auto-incrémenté - serial

Table

mutation

Position

1

Description

identifiant de clef primaire de la table mutation

Contrainte

Clef primaire

Existence

La variable existe depuis la version beta.

Présentation

Description détaillée

Entier auto-incrémenté, donc unique au niveau national, permettant d'identifier chacune mutation présente dans la base de données. Cet entier est amené à évoluer pour chaque version de la base DVF+/DV3F, au contraire de la variable idmutinvar.

Observation

L'idmutation se retrouve dans toutes les tables DVF+/DV3F. Il est ainsi aisé de retrouver les éléments de différentes tables relatives



DocDV3F v1.0

Application donnant accès aux documentations DVF+ et DV3F

Accéder



GeoDV3F v1.0

Application permettant des visualisations cartographiques à partir de DV3F.

Accéder

GeoDV3F

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



BATI - LOGEMENT MIXTE
 Valeur : 320000.00 €
 Date : 11/07/2008
 Bat : 267m2 (10 loc.)
 Terrain : 175m2 (1 parc.)
 BATI - APPARTS
 Valeur : 435000.00 €
 Date : 11/10/2012
 Bat : 251m2 (7 loc.)
 Terrain : 175m2 (1 parc.)

Q Détail

Mutation 32460

Code Service	5914P01
Référence du document	2015P10470
Date de mutation	27 novembre 2015
Type de bien vendu	BATI - DEPENDANCE LOGEMENT
Valeur foncière	14 500.00
Adresses associées	48 RUE DE DOUAI 59000 LILLE
Nombre de locaux vendus	1

#	Identifiant	Type de local	Parcelle support	Surface (m2)	Pièces
1	593500408092	Dépendance	593500000W0266	0	0

Nombre de parcelles vendues	0
Nombre de lots vendus	1
Nombre de volumes vendus	0

Mutation 531924

Code Service	5914P01
--------------	---------



Cerema – Club SIG



i EasyDV3F v1.0

Application pour faciliter les recherches à travers DVF+ et DV3F

[Accéder](#)

i EasyDVF

Q Territoire

○ Département Nord

📍 Epci Sélectionner un EPCI...



🏠 Commune Wasquehal



Q Résultats pour Wasquehal

▼ Filtre

🏠 Type de bien Bati - maison

📅 Année min. 2011

📅 Année max. 2015

💰 Valeur min. 100 000

💰 Valeur max. 500 000

1 > >>

#	^ Idmutation ^	^ Date de mutation ^	^ Valeur Foncière (€) ^	^ Surf. bati (m2) ^	^ Locaux vendus ^	^ Surf. terrain (m2) ^	^ Parcelles vendues ^
1	17888	19/08/2015	280 900.00	104	1	355	2
2	17932	23/04/2015	275 000.00	80	1	298	1
3	18236	30/09/2015	444 650.00	129	1	945	1

Mutation

Code Service	5914P02
Référence du document	2015P11094
Date de mutation	30/09/2015
Type de bien vendu	BATI - MAISON
Valeur foncière	444 650.00
Adresses associées	33 CHE DE LA PLANCHE AU RIEZ 59290 WASQUEHAL
Nombre de locaux vendus	1

#	Identifiant	Type de local	Parcelle support	Surface (m2)	Pièces
---	-------------	---------------	------------------	--------------	--------



Cerema – Club SIG



InDVF v1.0

Application permettant de produire, à partir de DVF+ ou DV3F, des indicateurs agrégés pour différentes échelles géographiques

Accéder

InDVF

Q Territoire

Département

Nord



Configuration -

Epci

Sélectionner un EPCI...



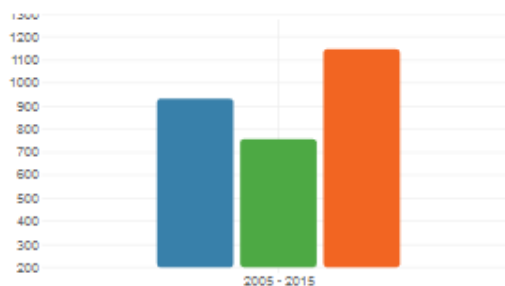
Commune

Mouvaux



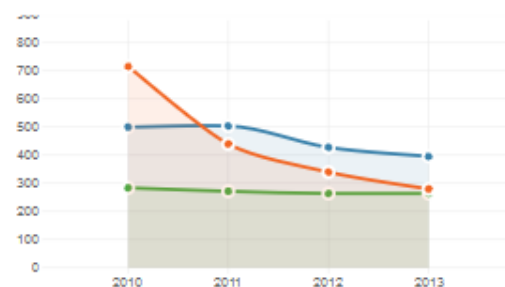
Q Résultats pour Croix, Mouvaux, Wasquehal

Montant des transactions (M€)



(en €)	2005 - 2015
Croix	934 605 070
Mouvaux	756 841 394
Wasquehal	1 147 057 007

Nombre annuel de mutations (mutations)



(en mutations)	2010	2011	2012	2013
Croix	499	505	430	395
Mouvaux	285	273	264	264
Wasquehal	717	440	341	281

Montant annuel des transactions (k€)



(en €)	2010	2011	2012	2013	2014
Croix	160 000	140 000	150 000	130 000	140 000
Mouvaux	120 000	110 000	100 000	100 000	100 000
Wasquehal	170 000	130 000	110 000	100 000	100 000



Téléchargement de AppDVF

- AppDVF est disponible sur :

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





Cerema

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

Merci de votre attention