

Groupe national DVF



Point d'actualités

Direction Urbanisme Logement – Unité Urbanisme et Foncier, foncier-urbanisme@aquitaine.fr
Aurélie Paquignon, aurelie.paquignon@aquitaine.fr
Morgane Coïc-Couffeau, morgane.couffeau@aquitaine.fr

SOMMAIRE

GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT DVF SITE INTERNET

- Les contributeurs
- Principe du guide
- Exemples

INTÉGRATION AUTOMATIQUE DES DONNÉES DVF

TRAVAUX À VENIR DU GNDVF

Guide d'accompagnement DVF

Site internet

LES CONTRIBUTEURS

- Co-financeurs



- Gouvernance de la production du guide

- ✓ Maitrise d'ouvrage : Etablissement Public Foncier de Normandie
- ✓ Comité de pilotage : Co-financeurs et Bordeaux Métropole
- ✓ GnDVF a participé à la définition des travaux

- Alimentation et consolidation du guide

- ✓ GnDVF
- ✓ Contributeurs en région
- ✓ Usagers potentiels non spécialistes

- 2 prestataires

- ✓ Quatrevingtdouze : rédaction et la conception graphique du guide
- ✓ Plume : réalisation du site Internet

PRINCIPE DU GUIDE

- Favoriser un bon usage de DVF
- Compiler les connaissances et les expériences partagées par les utilisateurs
- Mettre à jour régulièrement les connaissances
→ <http://www.guide-dvf.fr/>

- Composer de fiches

✓ 3 thèmes

Accéder



Préparer



Analyser



✓ 2 niveaux de lecture

Découverte Découverte Découverte



Expertise



Expertise





Guide d'accompagnement

[ACCUEIL](#) · [DVF PRATIQUE](#) · [LES FICHES DU GUIDE](#) · [TÉLÉCHARGEMENT](#) · [QUI SOMMES-NOUS ?](#)



Accompagner les utilisateurs, la vocation du Groupe national DVF

Le service « **Demande de Valeurs Foncières** » ou « **DVF** » de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) permet à de nombreuses structures d'accéder à une donnée fiable et partagée concernant les transactions immobilières.

Les utilisateurs de ce service se retrouvent pour échanger sur leurs expériences au sein du **Groupe national DVF**. Un travail collaboratif de compréhension des données et de ses usages y a été mené. Il a vocation à se poursuivre en synergie et dans le cadre d'un dialogue avec l'administration des finances publiques.

Ce site Internet propose de **partager cette expertise**, à l'attention du nombre croissant de bénéficiaires découvrant ce nouveau service.

Actualités

Suivez ici les mises à jour du site internet :
- 18/11/2015 : mise en ligne du guide d'accompagnement



DVF en quelques mots

Le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues dans un délai de 5 ans.



Les fiches du guide

Retrouvez ici l'ensemble des fiches du guide DVF



Téléchargement

Page de téléchargement des documents



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 Usagers ? 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



<http://www.guide-dvf.fr/>

PROFIL : NOUVEL UTILISATEUR NE CONNAISSANT PAS LA DONNÉE

FICHE 1 **Découverte** **Qu'est-ce que DVF ?**
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.

- Fichier des mutations immobilières à titre onéreux publiées par le service de la publicité foncière, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre
 - Sont inclus les ventes de nu-propriétés/usufruit, les biens complexes ...
 - sont exclus les donations, les héritages et les transferts de sociétés
- Mise à disposition des ayants droit au titre de leur politique foncière d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers
- Service de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)
 - ✓ Périmètre géographique adapté à chaque ayant droit
 - ✓ Période maximale de 5 ans

• Historique de la démarche



• Liste des ayants-droits

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

Agences d'urbanisme

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

Concessionnaires des opérations d'aménagement

Associations foncières urbaines

Observatoires des loyers

Structures porteuses de SCoT

- Périmètre géographique




- Contenu de la base

- ✓ Les références de publication au fichier immobilier
- ✓ La nature des biens (maison, appartement, local d'activité ...)
- ✓ Leur adresse et les références cadastrales (Majic)
- ✓ Leur superficie
- ✓ La date et la valeur foncière de mutation
- ✓ La nature de la cession (adjudication, échange, vente, VEFA, vente de terrain à bâtir)
- ✓ Les articles CGI* (régime fiscal)

**+ de 20 types de données
pour chaque mutation**

PROFIL : QUESTIONNEMENT SUR LE CADRE JURIDIQUE DE DVF

FICHE Expertise **Cadre juridique**

3 

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.

- 3 textes encadrent DVF :
 - ✓ Livre des procédures fiscales
 - ✓ Les conditions générales d'utilisation → *droits et devoirs au regard des données*
 - ✓ Loi « Informatique et Libertés » → *protection des données personnelles*

- Livre des procédures fiscales

- ✓ Oblige l'administration fiscale à communiquer les valeurs foncières des mutations
- ✓ 5 dernières années

- CGU

- ✓ Responsabilité de la DGFIP
- ✓ Responsabilité pénale individuelle
- ✓ Droits d'auteur de l'Etat
- ✓ Limites des droits d'usages (protection des données personnelles, pas de démarchage commercial, intimité de la vie privée, ...)
- ✓ Diffusion de produits intégrant les données DVF (secret statistique, mention « source et mise à jour », ...)
- ✓ Exploitation des données par un prestataire (sous convention précisant l'objet)

- Démarches CNIL

- ✓ Principe : ne pas permettre de remonter à la donnée personnelle en recoupant les données
- ✓ Quel démarche pour quel usage ?

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).

- ✓ Quand faire la demande ?
- ✓ Qui fait la demande ?

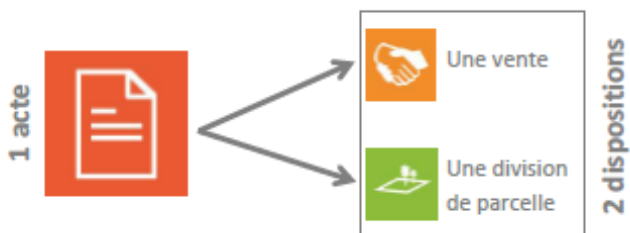
PROFIL : UTILISATEUR TRAVAILLE LA DONNÉE BRUTE → PRÉCAUTIONS TECHNIQUES



Précautions techniques

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.

- DVF permet de disposer d'un référentiel commun qui permet de comparer les territoires → *nécessité d'utiliser un vocabulaire commun et des méthodes communes*
- **Mutation / Disposition**



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.

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.
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).

→ une mutation simple = une disposition = un prix

→ Une mutation sur plusieurs lignes = plusieurs dispositions = plusieurs prix

• Comment intégrer les données

	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.

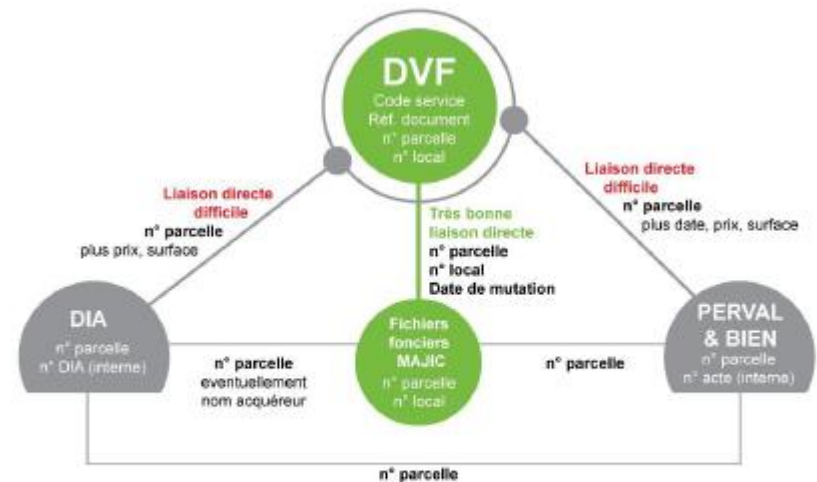
• Prise en compte des écarts entre millésimes



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.

• Interopérabilité des bases de données



Contribution de la Safer Rhône-Alpes sur l'interopérabilité des bases de transaction.

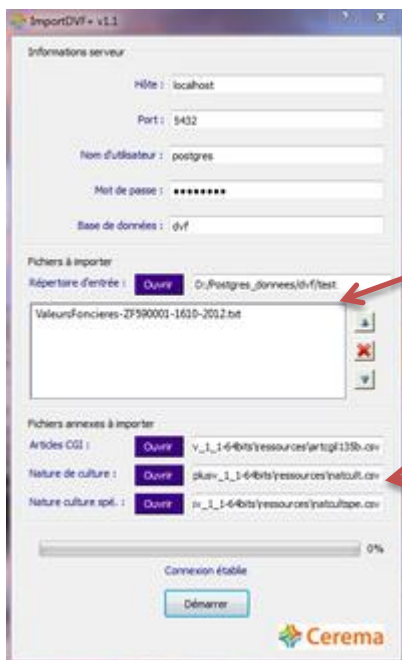
Le schéma pointe les liaisons difficiles de DVF avec les bases notariales (PERVAL/BIEN) et avec les DIA.

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

Intégration automatique des données DVF

MODÈLE DE DONNÉES

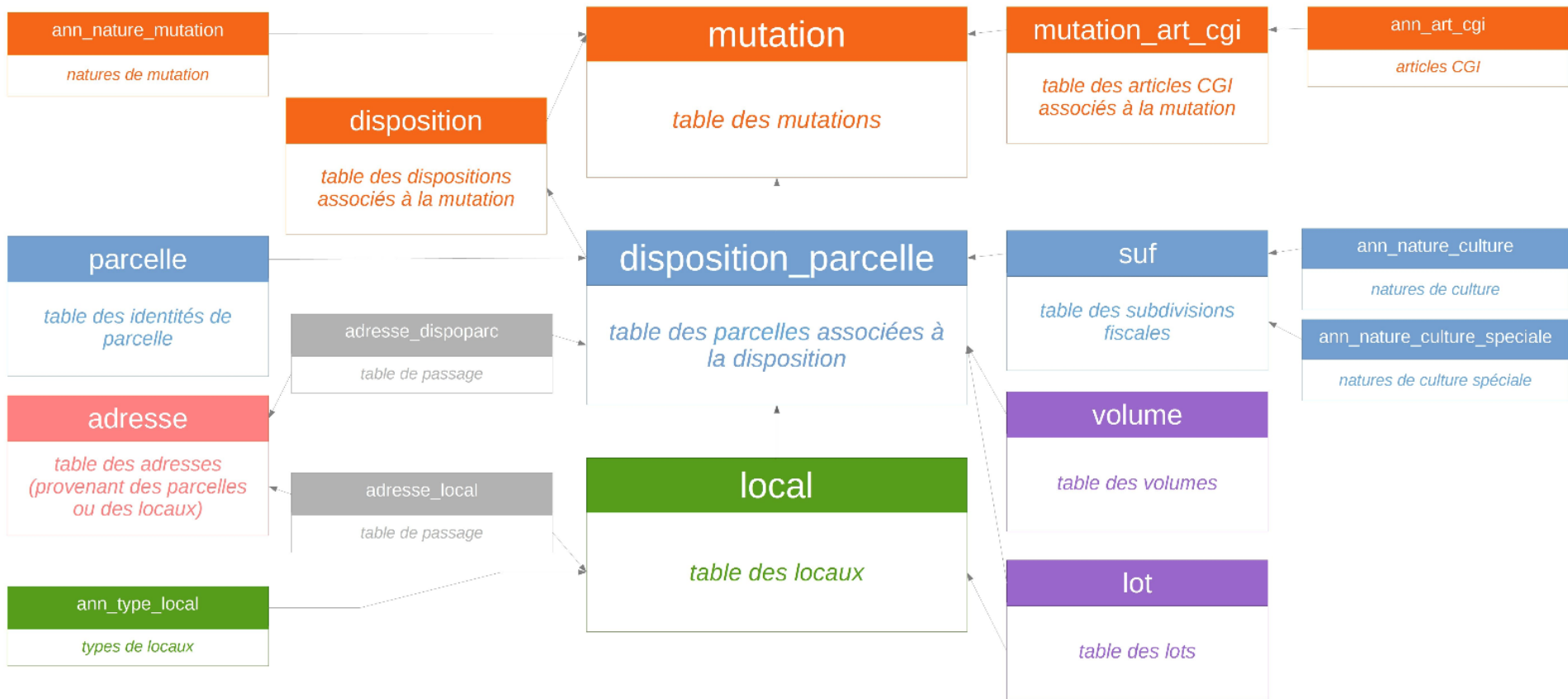
- **Modèle de données et une application d'import** permettent de faciliter l'intégration des données
 - ✓ Travaux menés au sein du GnDVF
 - ✓ Cofinancement : DGALN et EPF Nord-Pas de Calais
 - ✓ Développement : CEREMA - Direction territoriale Nord-Picardie
 - ✓ Modèle DVF+ sous PostgreSQL.



Données brutes (Fichiers txt)

Article CGI
Nature de culture
Nature culture spéciale

<http://www.nord-picardie.cerema.fr/facilitez-vous-l-integration-des-donnees-demande-a972.html>



Travaux à venir du GnDVF

Jean-Louis Fournier, JLFOURNIER@bordeaux-metropole.fr
Bordeaux Métropole – Coordonnateur du Groupe national DVF

Merci de votre attention