

# DV3F : croisement de DVF et Fichiers fonciers

Présentation de DV3F  
Les usages de DV3F

Antoine Herman et Magali Journet  
*Cerema Nord-Picardie, pôle foncier et stratégies foncières*

# Présentation de DV3F

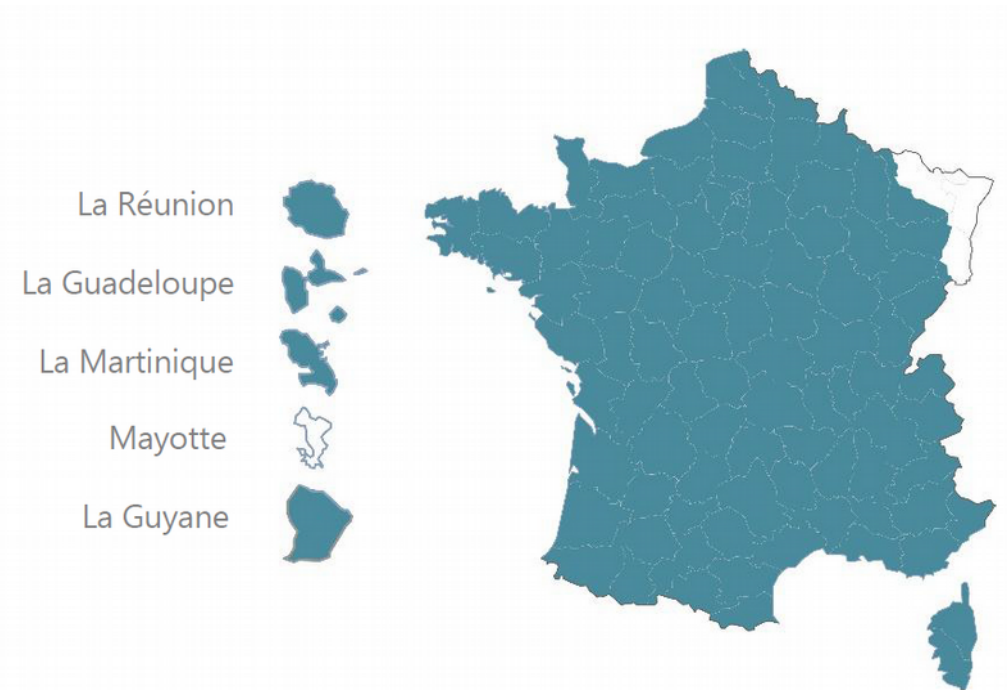


Journée nationale du 10 mars 2017



# Présentation de DVF

- Données fiscales de la DGFIP
- Données gratuites
- Données présentant l'ensemble des transactions immobilières des 5 dernières années. Ce sont les mutations à titre onéreux mais cela exclut les donations, transmission par succession ou transfert de sociétés
- DVF concerne la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle, ainsi que les DROM, excepté Mayotte



# Atouts et limites de DVF

## Atouts

- Gratuité des données
- Réputées exhaustives
- Globalement fiables
- Facilement géolocalisables

→ Création d'un outil et d'une base améliorée DVF+ pour simplifier l'observation.

→ Mais il reste encore des manques que Fichiers fonciers pouvaient combler.

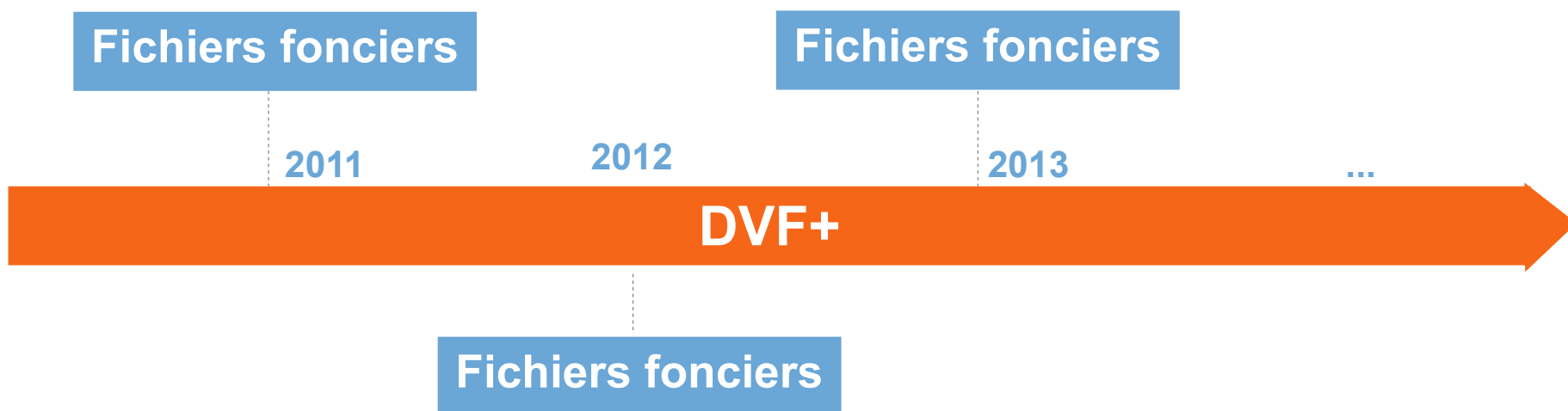
## Limites

- Utilisables sur 5 ans
- Difficilement intelligibles
- Donnée à vocation fiscale à retraiter pour permettre l'observation foncière
- Complexes à exploiter en l'état



# Un apport des Fichiers fonciers nécessaire

- DVF : des données intéressantes, mais incomplètes pour de l'analyse fine (pas d'acheteurs/vendeurs, pas de géolocalisation, etc.)
- Utilisation des Fichiers fonciers pour améliorer DVF
  - Facilité de jointure car même origine des données et identifiants
  - Difficulté liée à la temporalité



# Méthode employée

- En général, pour la géolocalisation et les caractéristiques des biens :
  - Import des données au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la vente
- En général, pour connaître les acheteurs/vendeurs dans DV3F :
  - Vendeur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier dans FF précédant la vente
  - Acheteur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier dans FF suivant la vente

Identifiant bien	Date mutation	Présence DVF	Millésimes FF	Compte Proprio
010040005483	01/01/1989	NON	2009	01004+00707
010040005483	29/12/2010	OUI	2011 - 2012	01004+00808
010040005483	20/09/2011	NON	2013	01004+00909

Diagram illustrating the flow of ownership and data flow:

- A green box labeled "Vendeur" (Seller) is connected by a green arrow to the "Compte Proprio" column of the table.
- An orange box labeled "Acheteur" (Buyer) is connected by an orange arrow to the "Compte Proprio" column of the table.
- The "Compte Proprio" values are: 01004+00707 (for 2009), 01004+00808 (for 2011-2012), and 01004+00909 (for 2013).
- The "Date mutation" for the 2011-2012 period (29/12/2010) is highlighted with an orange box, and the "Présence DVF" (OUI) and "Millésimes FF" (2011 - 2012) for that period are highlighted with a green box.

- Mais parfois plus complexe



# Création de DV3F

## 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.





# Usages de DV3F



Journée nationale du 10 mars 2017



# Les usages sont nombreux



1,4€/m<sup>2</sup>  
En 2006

- Des prix à un instant t ...

- ...à des évolutions de prix



25€/m<sup>2</sup> 2014  
(car viabilisé et constructible)

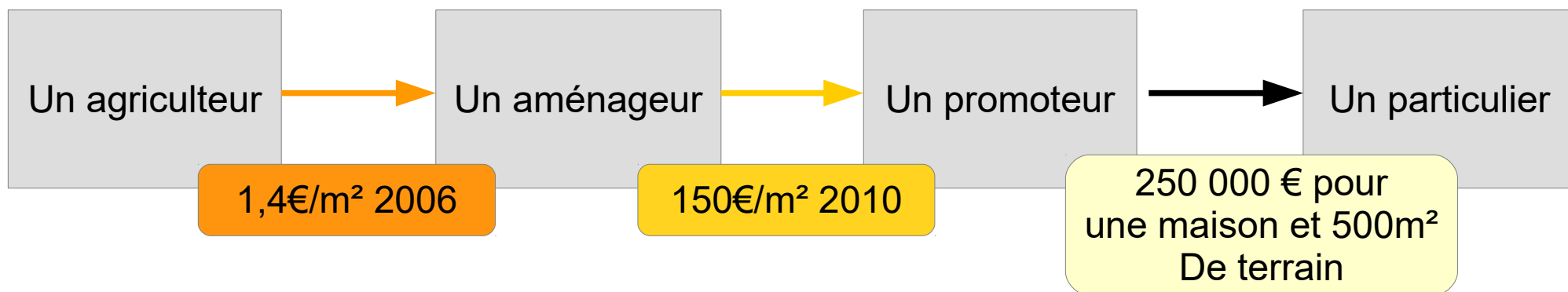
1,6€/m<sup>2</sup> 2010

1,4€/m<sup>2</sup> 2006



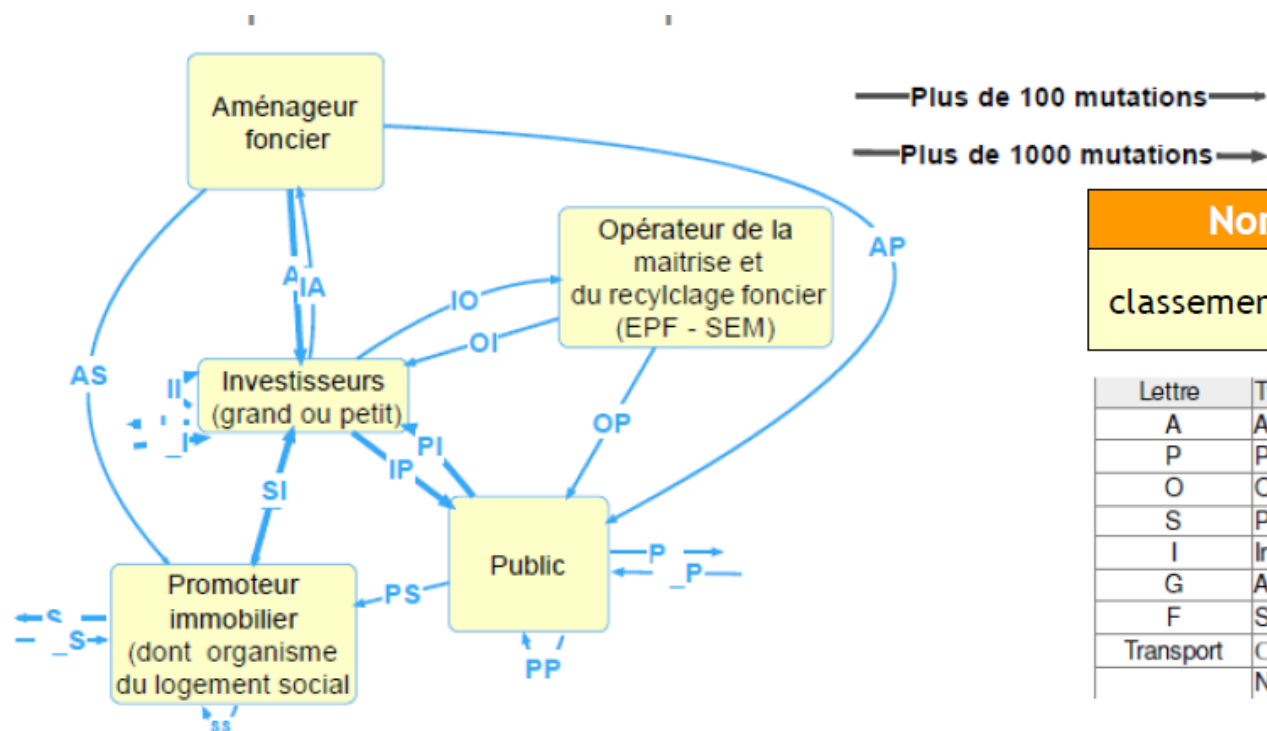
# Les usages sont nombreux

- Visualisation des chaînes de production



# Les usages sont nombreux

- Visualisation des transactions entre acteurs



Nom	Description
classementacteur	Segment de marché selon les acteurs

Lettre	Type de propriétaire
A	Aménageur
P	Public
O	Opérateur de la maîtrise et du recyclage foncier
S	Promoteur
I	Investisseur
G	Agriculteur
F	Safer
Transport	Concessionnaire transport
	Non connu

Données : DVF2005-2014, DGFIP - Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013  
 Réalisation : Cerema DTer NP – Magali Journet – Antoine Herman – Jérôme Douché  
 Commanditaires : EPF NPdC, et DGALN



# Les usages sont nombreux

- Selon différentes typologies :

Terrain à bâtir



Maison selon le nombre de pièces ou de surface



Terrains avec des occupations diverses

Activité



Appartement selon le nombre de pièces ou de surface



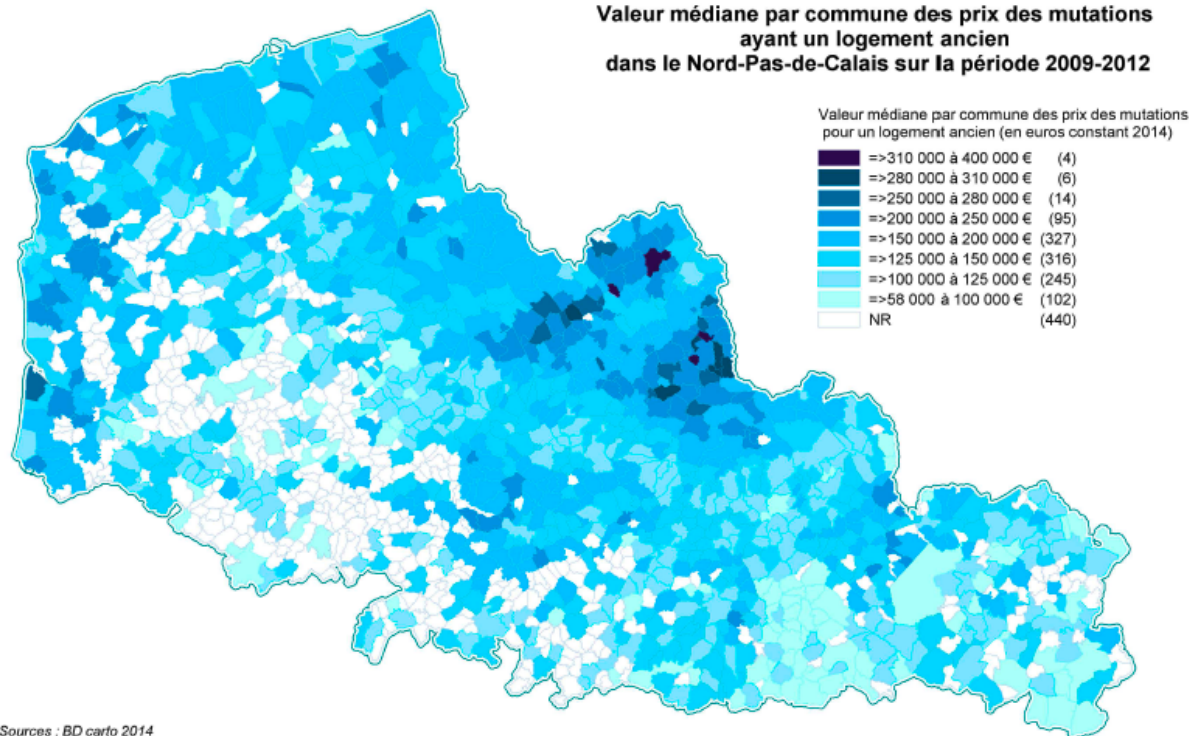
# Les usages sont nombreux



- De la parcelle ...

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVf+

Valeur médiane par commune des prix des mutations ayant un logement ancien dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012



- ...à des échelles agrégées

Sources : BD carto 2014  
DVf 2005-2014, DGFIP,  
Fichiers fonciers, Cerema DTer NP 2009-2013,  
BD Parcellaire

EPF/DGALN



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

Cerema

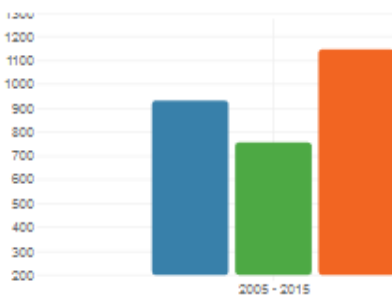
0 7,5 15 30 km

# Les usages sont nombreux

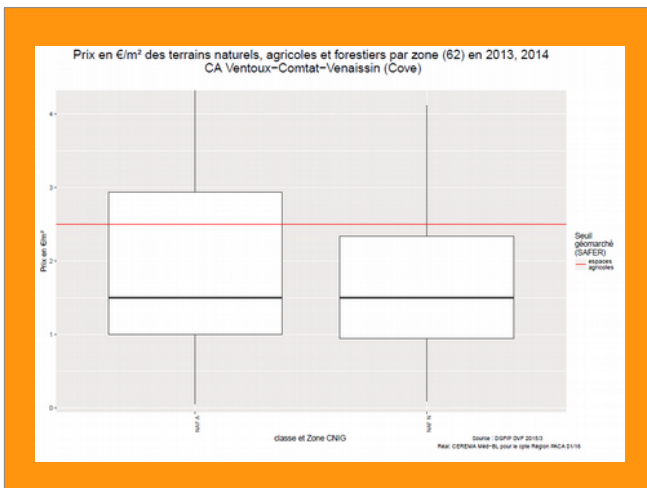
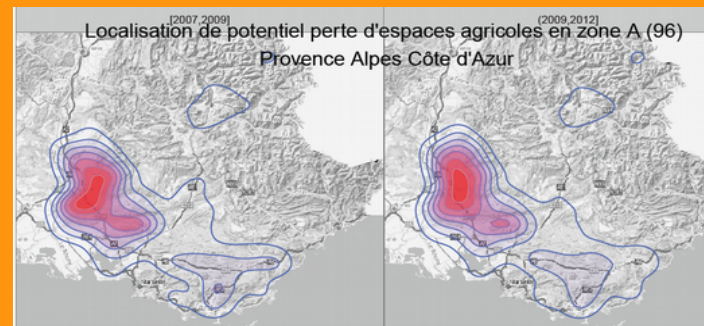
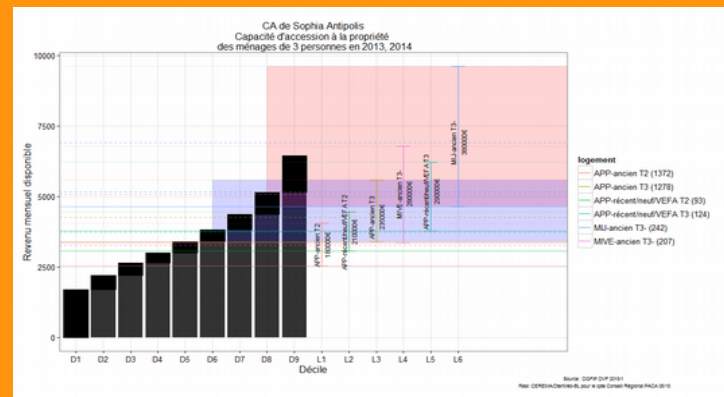
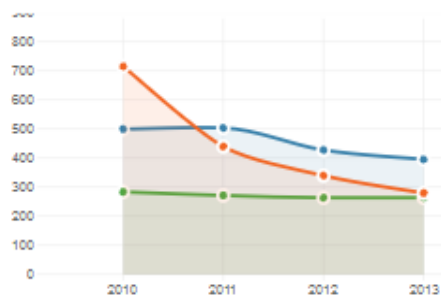
- Des indicateurs à façon
- Comparables entre communes, ou autre périmètres

Q Résultats pour Croix, Mouvaux, Wasquehal

Montant des transactions (M€)



Nombre annuel de mutations (mutations)





# Les usages sont nombreux

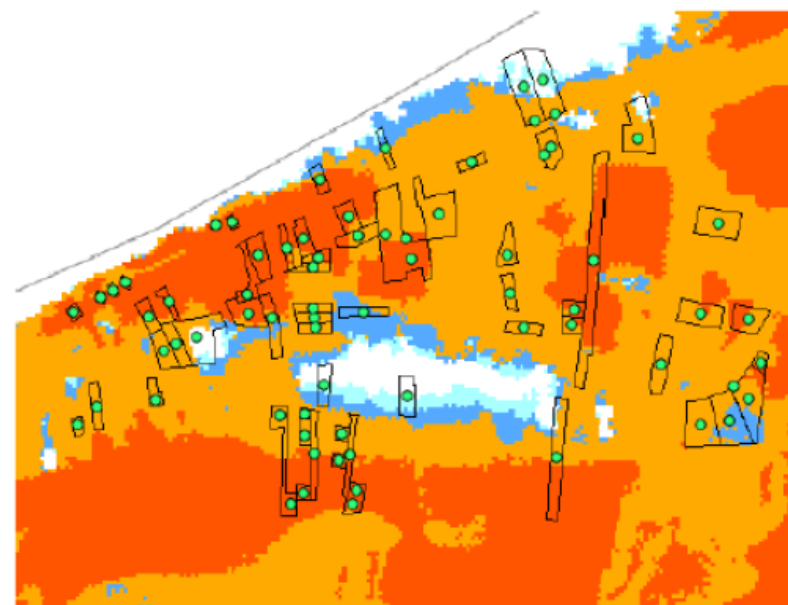
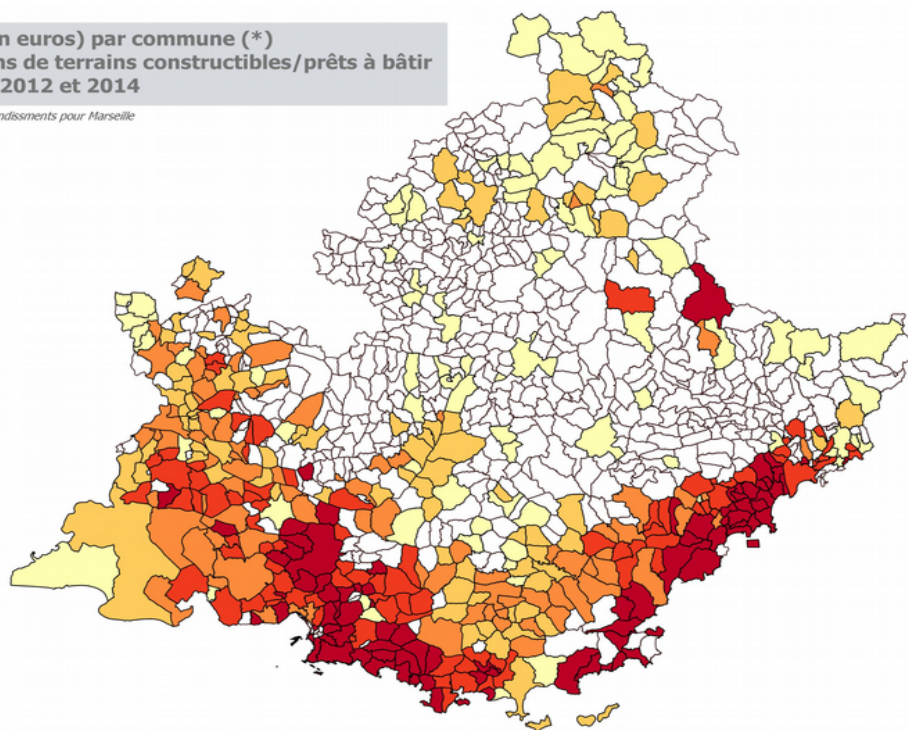
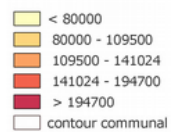
- Avec d'autres données

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



Sources : DREAL NPDC, zones d'aléa ;  
DGFIP, DVF

Réalisation Vincent Caumont





**Pour nous contacter**  
fichiers-fonciers@cerema.fr  
dv3f@cerema.fr

# Merci

## L'équipe DV3F

- Principalement
  - Antoine Herman – Cerema Nord-Picardie
  - Magali Journet – Cerema Nord-Picardie
  - Bertrand Leroux – Cerema Méditerranée
- Et pleins d'autres encore

