



DVF
Pôle métier cadastre
26 mars 2013

1.

Qu'est-ce que DVF ?

- **Contexte :**
 - 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. »
 - Disponible pour :
 - Les collectivités locales à fiscalité propre
 - Certains établissements publics (Etablissements Publics Administratifs ; Etablissements Publics Fonciers et d'aménagement ; Etablissements Publics Fonciers Locaux ; Etablissements Publics Locaux de Rénovation Urbaine)

- **Définition :**

- Demande de Valeurs Foncières issue de la DGFiP, regroupe « les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les Conservations des hypothèques, avec descriptif cadastral des biens »
- Pour chaque mutation à titre onéreux, sont délivrés :
 - la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial),
 - leur situation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
 - les références cadastrales ;
 - la date et le prix de la mutation ;
 - les références de publication au fichier immobilier (date, volume, numéro).
- Données mises à disposition semestriellement pour les 5 dernières années

- **Intérêts et limites d'utilisation :**

- Exhaustivité (vs PERVAL)
- Données brutes nécessitant un retraitement (SGBD)
- « Difficultés » pour une intégration SIG
- Données à la parcelle => Acte de vente
- Diffusion de l'ensemble des données qui peut s'étaler sur plusieurs années (saisie)
- Données pas toujours complètes
- Suivi dans le temps (cadastre) ?
- Problème sur la qualité de l'information source (cadastre → nature de sol déclarée, ex : TAB)
- Peu d'information sur les vendeurs et acquéreurs (CSP, origine géographique...)
- ➔ Connaissance des prix et des flux de transactions et depuis mars 2010 des acquéreurs et vendeurs (réforme TVA immobilière)

2.

Groupe de travail Adef

- L'association des études foncières (Adef) :
 - Ses engagements :
 - Donner accès aux méthodes, à la connaissance et à l'expertise des usages et des marchés fonciers
 - Contribuer à une meilleure politique de régulation des marchés fonciers
 - Favoriser une approche transversale des questions foncières : construire le dialogue entre acteurs aux différents échelles
 - Interpeller les instances politiques locales et nationales sur les enjeux foncier
 - Forte implication dans le lobbying auprès de la DGFiP et dans les phases de tests d'accès au service DVF
- www.aef.org

- **Objectifs du groupe de travail :**

- Mutualiser, à l'échelle nationale, les outils et les méthodes développés localement pour disposer de données fiables et cohérentes d'un territoire à l'autre
- Etre force de proposition auprès de l'administration fiscale en termes de suivi-amélioration du service
- Assurer le développement régulier du nombre d'utilisateurs
- Développer une plateforme d'échanges sur le traitement et l'exploitation des données et sur les améliorations à apporter
- Programmer des formations et des échanges à l'échelle régionale et nationale
- Mettre au point un guide d'exploitation
- Capitaliser et diffuser le plus largement possible les résultats des travaux menés par les utilisateurs locaux.

- **3 sous-groupes de travail :**

- Valeur d'usage
- Valeur technique
- Développement du service

3.

La donnée



Donnée brute

Un premier exemple de retraitement via Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
1	Commune	Date mutation	Section	No plan	Valeur fonciere	Nature culte	Nature culture speciale	Surface terre	Prix/m²	Code type local	Type local	Nombre pieces principale	Surface reelle h	Surface Carréz du 1er lot	Prix bati/m²	Nature mutation	Code service CH	Reference docume	1 Articles CGI	2 Articles CGI	3 Articles CGI	4 Articles CGI	5 Articles CGI	No disposit
2	CARNAC	02/01/2007	AR	77	720000	S		470	1531,91	1	Maison	5	135	5333,33	Vente	5604P03	2007P00264	1594Fter						
3	SERENT	02/01/2007	YA	74	185000	S		195	948,72						Vente	5604P04	2007P00285							
4	SERENT	02/01/2007	YA	74	185000	P		10045	18,42						Vente	5604P04	2007P00285							
5	SERENT	02/01/2007	YA	119	185000	S		334	553,89	1	Maison	3	80	2312,50	Vente	5604P04	2007P00285							
6	GORIN	02/01/2007	WK	33	7500	T		31845	0,24						Vente	5604P05	2007P00310							
7	GORIN	02/01/2007	WK	33	7500	T		21230	0,35						Vente	5604P05	2007P00310							
8	CARNAC	02/01/2007	N	1608	125900	AB		640	196,72						Vente terr	5604P03	2007P00335							
9	GUER	02/01/2007	ZA	68	450	T		1980	0,23						Vente	5604P04	2007P00404							
10	GUER	02/01/2007	ZB	7	450	L		3560	0,13						Vente	5604P04	2007P00404							
11	GUER	02/01/2007	ZB	7	450	T		1570	0,29						Vente	5604P04	2007P00404							
12	GORHEL	02/01/2007	ZC	169	22260	AB		50	445,20						Vente terr	5604P04	2007P00405							
13	GORHEL	02/01/2007	ZC	182	22260	AB		692	32,17						Vente terr	5604P04	2007P00405							
14	NEANT-SUR-YVEL	02/01/2007	AB	167	53000	S		89	595,51	1	Maison	3	53	1000,00	Vente	5604P04	2007P00406							
15	PLOERMEL	02/01/2007	XC	530	190000	S		758	250,66	1	Maison	5	87	2183,91	Vente	5604P04	2007P00407							
16	MERLEVENEZ	02/01/2007	ZN	448	155000	AB		204	759,80						Vente	5604P02	2007P00480							
17	MERLEVENEZ	02/01/2007	ZN	524	155000	T		643	241,06						Vente	5604P02	2007P00480							
18	MERLEVENEZ	02/01/2007	ZN	524	155000	AB		5770	26,86						Vente	5604P02	2007P00480							
19	MERLEVENEZ	02/01/2007	ZN	63	85120	AB		1996	42,65						Vente	5604P02	2007P00480							
20	MERLEVENEZ	02/01/2007	ZN	63	85120	T		244	348,85						Vente	5604P02	2007P00480							
21	LA TRINITE SUR MER	02/01/2007	AR	152	25000	T		474	52,74						Vente	5604P03	2007P00524							
22	LA TRINITE SUR MER	02/01/2007	AR	152	25000	S		10	2500,00						Vente	5604P03	2007P00524							
23	PLOERMEL	02/01/2007	AC	588	46500					2	Appartem	1	26	26	1788,46	Vente	5604P04	2007P00555						
24	PLOERMEL	02/01/2007	AH	284	46500					2	Appartem	1	28	28	1660,71	Vente	5604P04	2007P00555						
25	PLOERMEL	02/01/2007	AH	284	107000					4	Local indi	0	68	68	1573,53	Vente	5604P04	2007P00555						
26	LIZIO	02/01/2007	AB	63	250000	J		1038	240,85						Vente	5604P04	2007P00635							
27	LIZIO	02/01/2007	AB	64	250000	S		795	314,47	1	Maison	9	133	1879,70	Vente	5604P04	2007P00635							
28	LIZIO	02/01/2007	AB	175	250000	S		140	1785,71						Vente	5604P04	2007P00635							
29	LANESTER	02/01/2007	AE	614	115000					3	Dépenda	0	0		Vente	5604P02	2007P00674							
30	LANESTER	02/01/2007	AE	614	115000					2	Appartem	4	83		1385,54	Vente	5604P02	2007P00674						
31	LANESTER	02/01/2007	AE	614	115000					3	Dépenda	0	0		Vente	5604P02	2007P00674							
32	GAVRES	02/01/2007	AB	266	150000	J		78	1923,08						Vente	5604P02	2007P00677							
33	GAVRES	02/01/2007	AB	267	150000	S		33	4545,45	1	Maison	2	60	2500,00	Vente	5604P02	2007P00677							
34	GAVRES	02/01/2007	AB	269	150000	S		9	16666,67						Vente	5604P02	2007P00677							
35	GAVRES	02/01/2007	AB	270	150000	S		85	1764,71						Vente	5604P02	2007P00677							
36	BRANDERION	02/01/2007	ZB	252	40950	AB		546	75,00						Vente terr	5604P02	2007P00678							
37	PONTIVY	02/01/2007	BC	745	84000					2	Appartem	1	52	62	1615,38	Vente	5604P05	2007P00804						
38	BAUD	02/01/2007	YO	520	115000					2	Appartem	2	44		2613,64	Vente en l	5604P05	2007P00808						
39	BAUD	02/01/2007	YO	520	115000					3	Dépenda	0	0		Vente en l	5604P05	2007P00808							
40	PONTIVY	02/01/2007	BK	15	120000	S		511	234,83	1	Maison	4	75		1600,00	Vente	5604P05	2007P00832						

Commune	CLOHARS CARNOET	No voie	
Date mutation	02/04/2012	B/T/Q	
Section	G	Type de voie	
No plan	2809	Code voie	B063
Valeur fonciere	49000	Voie	KERAMBELLEC
Nature culture	AB	Code postal	29360
Nature culture speciale		Code departement	29
Surface terrain	667	Code commune	31
Prix/m ²	73,46	Prefixe de section	
Code type local		No Volume	
Type local		1er lot	
Nombre pieces principales		2eme lot	
Surface reelle bati		Surface Carrez du 2eme lot	
Surface Carrez du 1er lot		3eme lot	
Prix bati/m ²		Surface Carrez du 3eme lot	
Nature mutation	Vente	4eme lot	
Code service CH	2904P02	Surface Carrez du 4eme lot	
Reference document	2012P01556	5eme lot	
1 Articles CGI	1594D*2	Surface Carrez du 5eme lot	
2 Articles CGI		Nombre de lots	0
3 Articles CGI		Identifiant local	
4 Articles CGI			
5 Articles CGI			
No disposition	1		

Commune	PLEYBEN	PLEYBEN	PLEYBEN	No voie		923	922
Date mutation	02/04/2012	02/04/2012	02/04/2012	B/T/Q			
Section	XV	XV	XV	Type de voie			
No plan	34	238	239	Code voie	C707	C707	C707
Valeur fonciere	32000	32000	32000	Voie	KERGHILE	KERGHILE	KERGHILE
Nature culture	J	S	S	Code postal	29190	29190	29190
Nature culture speciale				Code departement	29	29	29
Surface terrain	480	139	188	Code commune	162	162	162
Prix/m²	66,67	230,22	170,21	Prefixe de section			
Code type local		3	1	No Volume			
Type local		Dépendance	Maison	1er lot			
Nombre pieces principales		0	2	2eme lot			
Surface reelle bati		0	60	Surface Carrez du 2eme lot			
Surface Carrez du 1er lot				3eme lot			
Prix bati/m²			533,33	Surface Carrez du 3eme lot			
Nature mutation	Vente	Vente	Vente	4eme lot			
Code service CH	2904P05	2904P05	2904P05	Surface Carrez du 4eme lot			
Reference document	2012P01637	2012P01637	2012P01637	5eme lot			
1 Articles CGI	1594D*1	1594D*1	1594D*1	Surface Carrez du 5eme lot			
2 Articles CGI				Nombre de lots	0	0	0
3 Articles CGI				Identifiant local		123348	123349
4 Articles CGI							
5 Articles CGI							
No disposition	1	1	1				

Modèle de données - DVF

- PDF (lien)

4.

Les articles CGI

DVF Vendeurs assujettis à la TVA - Acquéreurs et destination des biens

Désignation	Article CGI	type d'acquéreur et destination
Professionnel	257-I-2-1°	terrain à bâtir
	257-I-2-2°	Immeuble neuf
Logement social (vente aux HLM par assujetti)	278 sexies I.1	terrains à bâtir
	278 sexies I.2	logement social - usage locatif
	278 sexies I.3	logement social - usage locatif
		avec construction livraison SM
	278 sexies I.4	logements pour location accession
	278 sexies I.5	logements pour héb. Temp ou urgence
	278 sexies I.6	
	278 sexies I.7	
	278 sexies I.8	
	278 sexies I.10	Dt immobiliers démembrés -LS locatif
	278 sexies I.11	
	278 sexies I.12	apport immeubles sociaux à SCI
		accession progressive
Régimes particuliers	278 bis	
	278 sex-1	
	278 sexIAM	Alsace Moselle
	296-1-a-*1	DOM (sauf Guyane)
	296-1-a-*2	DOM (sauf Guyane)
	296-1-b-*2	DOM (sauf Guyane)

Acquéreurs – vendeurs et taxes de publicité foncière

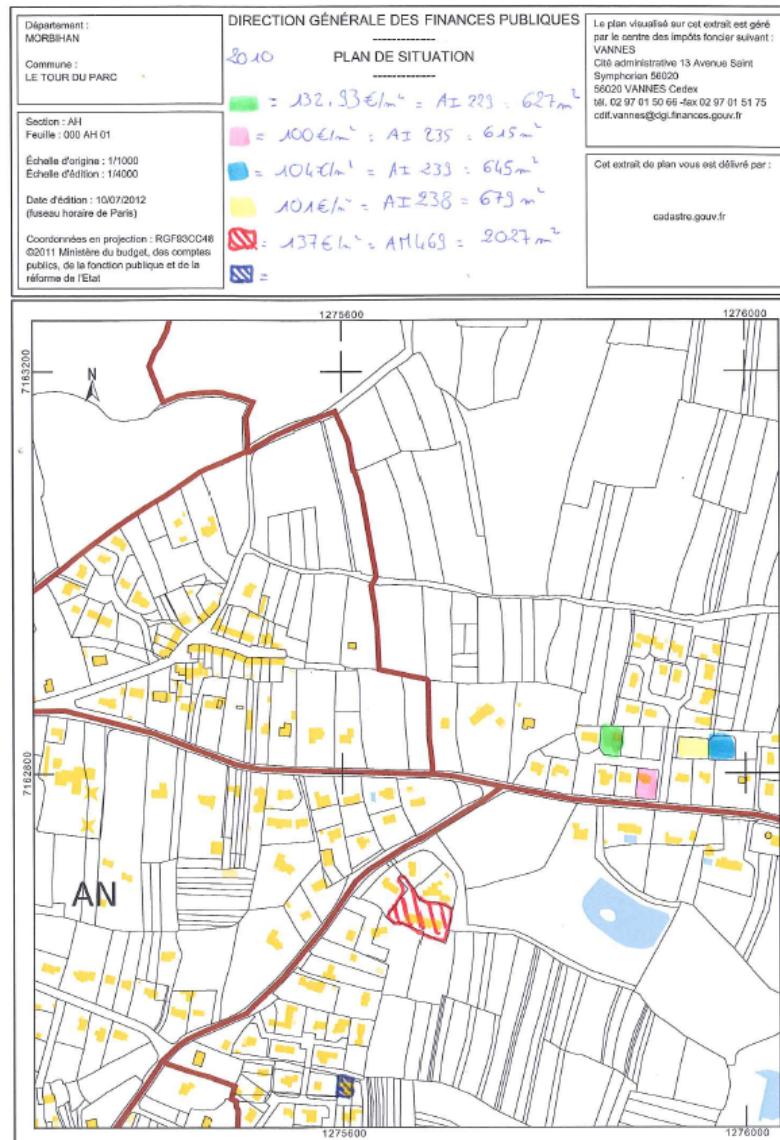
Statut du vendeur	Article CGI	type d'acquéreur et destination	commentaire
-	1049	Bailleur social (SA)	
-	1594H	Bailleur social (office...)	
-	1115	Professionnel (avec revente)	type ex MdB : délai de 5 ans
Particulier et SCI familiale	1594D	Particulier et SCI familiale	droits de mutation -50 à 70% du marché
Promoteur - SCI	1594FQA	particulier - SCPI...	Terrain à bâtir-immeuble neuf
Promoteur - rénovation	1594FQB	particulier - SCPI...	Rénovation
Prof - Sect S - immeuble classé	1594FQC	particulier - SCPI...	Immeuble classé - Ssauv.
Lotisseur- constructeur...	1594OGA	professionnel - assujetti	Construction - engagts les 4 ans
-	1594FQD	agriculteur	domaine - Immeuble rural
Biens immeubles ruraux	1594FQE	Installation jeune agriculteur ZDP	domaine - Immeuble rural
	1594FQEII	Aide à installation jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQEII	Pour bail à jeune agriculteur	domaine - Immeuble rural
	1594FQF	agriculteur	DOM (terres incultes ou abandonnées)
	1137	Forestier	
Résidence tourisme - Hôtel	1594lbis	Résidence tourisme - Hôtel	DOM

5.

Les usages

- 2 types d'usages envisagés :
 - Observation
 - Marchés locaux : prix, volumes...
 - Consommation foncière selon les types de marchés fonciers
 - Usage opérationnel
 - en amont des acquisitions (pré-étude de faisabilité, ...)
 - en procédure de préemption / expropriation (termes de comparaison)
- + croisement avec d'autres données (POS/PLU, OccSol...)

Exemples d'usages actuel de DVF à l'EPF



Exemples d'usages actuel de DVF à l'EPF

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

- Logissement (coffrets posés)
116 à 120 €/m²
- Logissement (coffrets posés)
147 à 150 €/m²
- TAB (244) ou maison.
(280 000)
150 €/m²
- 150 €/m²

Département : MORBIHAN	estimat'PD : 120 000
	Résumé : 150 000 €
Commune : LE TOUR DU PARC	AR 467 17261- 697-

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

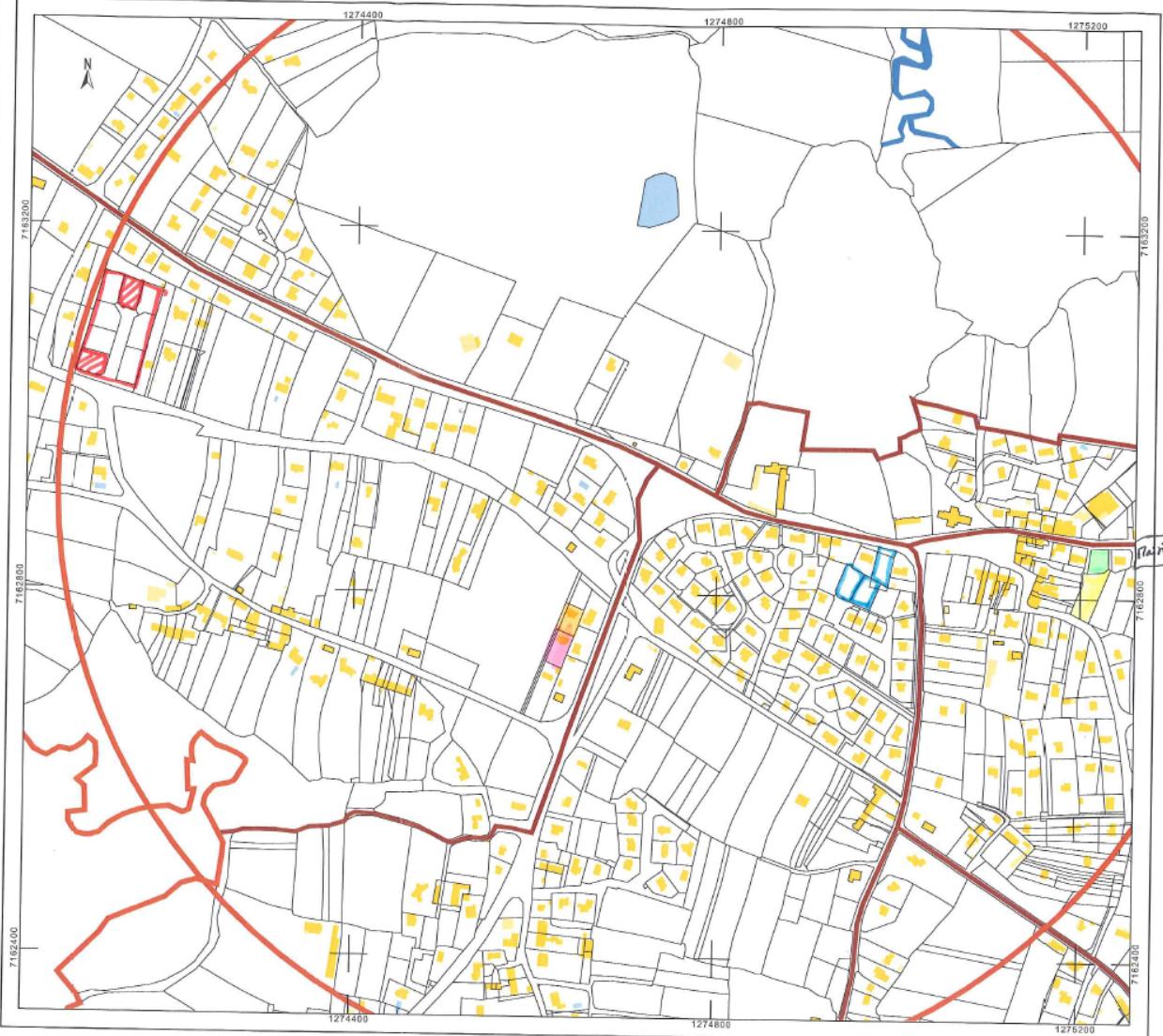
Date d'édition : 21/06/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VANNES
Cité administrative 13 Avenue Saint Symphorien
56020
56020 VANNES Cedex
tél. 02 97 01 50 66 -fax 02 97 01 51 75
cdif.vannes@dgf.finances.gouv.fr

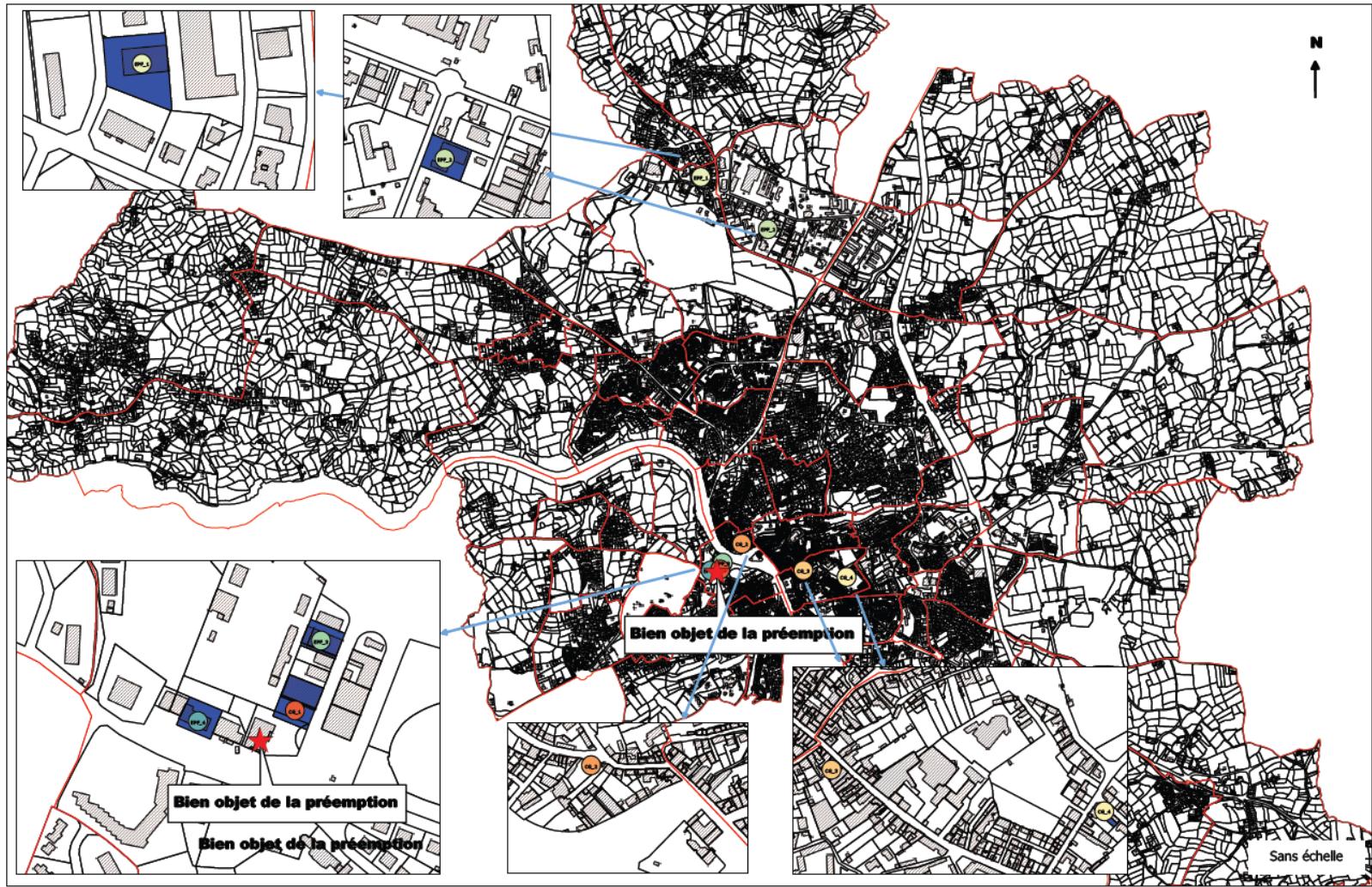
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat



Exemples d'usages actuel de DVF à l'EPF

Transport sur les lieux - 23/10/2012



6.

Les actions en cours

- 2 ateliers étudiants :
 - Structuration et exploitation des données
 - M2 SIGAT - Rennes
 - LP SIG - La Rochelle
- Liste de questions en attente de retour de la DGFiP

7.

Actions futures

- Développement d'un outil de consultation des données (Adef)
- Réflexions sur des indicateurs (Observation)
- Croisement avec différentes sources de données (Documents d'urbanisme, cadastre, ...)
- Prise en compte de la composante spatio-temporelle (évolution du cadastre, des documents d'urbanisme, ...)

Merci de votre attention

Contacts :

P. Barillé – Pays d'Auray – sig-pays-auray@orange.fr

J. Déniel – Foncier de Bretagne – julien.deniel@foncierdebretagne.fr