



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



**DOCUMENTATION**



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

**Site web :** [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

## Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site <https://doc-datafoncier.cerema.fr/>, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées...), le lecteur est invité à consulter le site <https://datafoncier.cerema.fr>

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boîte [datafoncier@cerema.fr](mailto:datafoncier@cerema.fr)



# Fiche

## Table des matières

### 1 De DVF à DV3F

#### 1.1 Objectifs

#### 1.2 Rédacteurs

#### 1.3 Licence

#### 1.4 DVF pour Demande de Valeurs Foncières

##### 1.4.1 Périmètre géographique de DVF

##### 1.4.2 Constitution de DVF

##### 1.4.3 Atouts et Limites de DVF pour l'observation foncière et immobilière

#### 1.5 Le modèle DVF+

##### 1.5.1 Contexte

##### 1.5.2 Intérêt d'une structuration en base de données de DVF

##### 1.5.3 Tables constitutives du modèle

##### 1.5.4 Variables constitutives du modèle

#### 1.6 Pour compléter votre lecture...

#### 1.7 Le modèle DV3F

##### 1.7.1 Contexte

##### 1.7.2 Conditions d'obtention de DV3F

##### 1.7.3 Les principaux apports de DV3F

##### 1.7.4 Un modèle assis sur DVF+.

##### 1.7.5 Un enrichissement important des tables principales



# 1 De DVF à DV3F

## 1.1 Objectifs

Ce guide a pour objectifs :

- de présenter ce que sont DVF, DVF+ et DV3F,
- de proposer une prise en main au regard des principaux usages,
- de proposer une description des notions essentielles autour de DV3F,
- d'explicitier les méthodes de construction de la donnée.

Elles contiennent de véritables bases pour débiter avec DVF+/DV3F.

## 1.2 Rédacteurs

Ce guide a été rédigé par Magali Journet, Antoine Herman et Olivier Dussart (Cerema).

Dernière mise à jour : juin 2021

## 1.3 Licence

Tous les contenus proposés sont sous licence Creative Commons CC-BY-NC-SA.

## 1.4 DVF pour Demande de Valeurs Foncières

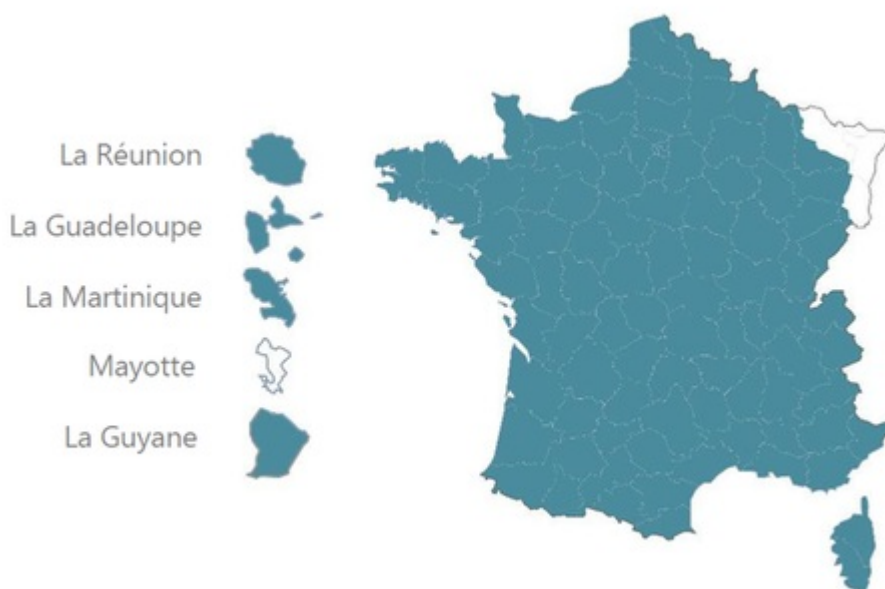
DVF est une base de données fiscale produite par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Elle permet l'obtention gratuite des données présentant les valeurs foncières de l'ensemble des **transactions immobilières et foncières à titre onéreux des 5 dernières années** ainsi que de certaines de leurs caractéristiques :

- nature de la vente (vente, adjudication, VEFA, vente de TAB...);
- localisation des biens (références cadastrales, adresses...);
- surface des parcelles et des locaux concernés;
- types de locaux (maisons, appartements, dépendances, locaux industriels ou commerciaux).

Depuis avril 2019 et suite au décret du 28 décembre 2018 relatif à la publication des informations portant sur les valeurs foncières, **les données DVF ont été ouvertes à l'ensemble du public**. Les données sources sont disponibles sur le site data.gouv.fr. Les différentes évolutions législatives liées à la mise à disposition gratuite des données sur les transactions immobilières s'inscrivent dans une démarche croissante de l'administration française au service d'une meilleure transparence des marchés et d'une meilleure gestion des territoires.

### 1.4.1 Périmètre géographique de DVF

En terme de périmètre géographique, DVF est disponible pour la **France métropolitaine**, hors Alsace et Moselle, **ainsi que les DROM**, excepté Mayotte.



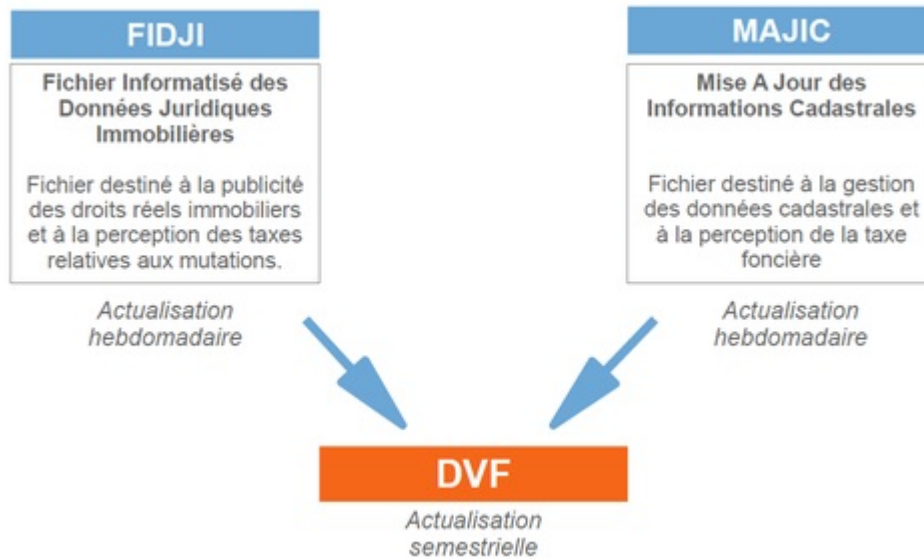
(source GnDVF)

### 1.4.2 Constitution de DVF

#### 1.4.2.1 Des données issues de FIDJI et MAJIC

DVF est constituée à partir de 2 sources de données fiscales produites par la DGFIP.

Le traitement DVF récupère, à la fois, des informations renseignées par les services de la publicité foncière dans la base de données FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) et des informations issues de la base de données MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales) pour produire des fichiers actualisés et accessibles à un rythme semestriel.



#### 1.4.2.2 Précisions sur les mutations présentes dans DVF

DVF regroupe toutes les mutations onéreuses en France, hors Alsace, Moselle, Mayotte à trois exceptions :

- les mutations non onéreuses : succession, legs, etc.;
- les mutations ne passant pas par un notaire : les ventes de parts de SCI, certaines ventes de public à public, etc;
- les mutations dites « complexes » par la DGFIP. Celles-ci correspondent en général soit à des parcelles ayant de très grandes copropriétés ou bien avec un litige non réglé.

#### 1.4.2.3 Une donnée brute en 43 champs

La donnée DVF livrée se présente sous la forme de fichiers textes, encodés en UTF-8, lisibles sous différents éditeurs de textes ou tableurs.

Les différentes lignes de ces fichiers sont composées de 43 champs séparés par le caractère "|". Elles décrivent tout ou partie des éléments d'information d'une transaction immobilière (ou mutation).

A noter que les données DVF ouvertes et les données DVF "historiques" (avant la mise en open-data) sont structurées de la même manière mais certains champs ont été masqués (cf tableau ci-après).

L'illustration ci-dessous présente un échantillon d'un fichier source DVF :

5914P01 2012P00630 1594D*1 000001 04/01/2012 Vente 17 RUE 8839 DE VALMY 59000 LILLE 59 350 LW 134 0 1 Maillon 386043 170
5914P01 2012P00631 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 14 RUE 5349 LAPLACE 59800 LILLE 59 350 AY 237 1 17 12 Appartement 31413
5914P01 2012P00656 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 90 BD 1302 CARNOT 59800 LILLE 59 350 TV 30 3367 11 13 Dépendance 1981774
5914P01 2012P00656 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 82 BD 1302 CARNOT 59800 LILLE 59 350 TV 30 3026 11 12 Appartement 1981593
5914P01 2012P00661 1594D*1 000001 14/01/2012 Vente 10 RUE 2778 DOUDIN 59800 LILLE 59 350 LO 257 164 12 Appartement 881247
5914P01 2012P00663 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 94 RUE 5109 JULES GUESDE 59000 LILLE 59 350 FS 565 77 70,45 11 12 Apparce
5914P01 2012P00663 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 94 RUE 5109 JULES GUESDE 59000 LILLE 59 350 FS 565 196 11 13 Dépendance 9
5914P01 2012P00666 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 7 RUE 6263 MOULIN DU BECQUET 59800 LILLE 59 350 AB 112 16 213 60,50 11 12 2
5914P01 2012P00666 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 31 RUE 6263 MOULIN DU BECQUET 59800 LILLE 59 350 AB 112 625 11 13 Dépenda
5914P01 2012P00678 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 13 RUE 2667 DE LA DIGUE 59800 LILLE 59 350 NV 3 2077 11 13 Dépendance 195
5914P01 2012P00685 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 38 RUE 5531 LEONARD DANIEL 59800 LILLE 59 350 KV 111 4 11 12 Appartement
5914P01 2012P00690 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 16 RUE 0702 MARTIN LUTHER KING 59790 RONCHIN 59 507 A 5288 11 11 Maillon
5914P01 2012P00690 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 16 RUE 0702 MARTIN LUTHER KING 59790 RONCHIN 59 507 A 5312 11 11 18
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 12 AV 0970 LOUISE 59110 LA MADELEINE 59 368 BH 12 11 10 4 Local industrie
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 12 AV 0970 LOUISE 59110 LA MADELEINE 59 368 BH 12 11 10 2 Appartement 488
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 12 AV 0970 LOUISE 59110 LA MADELEINE 59 368 BH 12 11 10 2 Appartement 488
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 12 AV 0970 LOUISE 59110 LA MADELEINE 59 368 BH 12 11 10 4 Local industrie
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 12 AV 0970 LOUISE 59110 LA MADELEINE 59 368 BH 12 11 10 2 Appartement 488
5914P01 2012P00704 1594D*1 000001 02/01/2012 Vente 33 RUE 0872 MARCEL ET JEAN CALOONE 59130 LAMBERSART 59 328 BH 189 11 10 1
5914P01 2012P00705 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 18 RUE 8774 DES TROIS MOLLETTES 59800 LILLE 59 350 KZ 399 10 60,74 24 11 12
5914P01 2012P00707 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 11 RUE 2711 DU DOCTEUR ROUX 59260 LILLE 59 350 298 AB 478 11 10 1 Maillon 4
5914P01 2012P00711 1594D*1 000001 14/01/2012 Vente 300 RUE 0622 BASTION SAINT ANDRE 59800 LILLE 59 350 AB 102 1051 11 11 13 Dé
5914P01 2012P00711 1594D*1 000001 14/01/2012 Vente 201 RUE 1411 CENSE AU BLE 59800 LILLE 59 350 AB 102 1308 1517 11 12 Appar
5914P01 2012P00733 1594D*1 000001 04/01/2012 Vente 2 IM 9194 DES VIKINGS 59000 LILLE 59 350 EK 605 11 11 1 Maillon 340967 66
5914P01 2012P00735 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 63 RUE 0449 DES GENERAL DE GAULLE 59370 MONS EN BAROEUL 59 410 AA 343 2 57,55 1
5914P01 2012P00788 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 124 RUE 8449 DES STATIONS 59800 LILLE 59 350 MY 11 9 25,50 11 12 Apparce
5914P01 2012P00743 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 51 RUE 4666 INKERMANN 59000 LILLE 59 350 OP 53 10 0,94 9 15,05 11 12 1 Apparce
5914P01 2012P00750 1594D*1 000001 11/01/2012 Vente 8 AV 0570 DES FLEURS 59110 LA MADELEINE 59 368 BL 9 11 10 1 Maillon 486685
5914P01 2012P00756 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 230 AV 1300 DE LA REPUBLIQUE 59110 LA MADELEINE 59 368 BC 30 15 21 11 12 2
5914P01 2012P00756 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 230 AV 1300 DE LA REPUBLIQUE 59110 LA MADELEINE 59 368 BC 30 15 21 11 13 Dé
5914P01 2012P00775 1594D*1 000001 06/01/2012 Vente 83 RUE 6170 DU MOLINEL 59800 LILLE 59 350 TM 2 14 50,18 17 9,77 11 12 Appar
5914P01 2012P00778 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 31 RUE 0300 JEANNE D ARC 59260 LEZENNES 59 346 AC 493 11 10 1 Maillon 7141
5914P01 2012P00782 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 10 RUE 1150 RACINE 59130 LAMBERSART 59 328 AR 365 11 10 1 Maillon 279890 1
5914P01 2012P00782 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 8 RUE 1150 RACINE 59130 LAMBERSART 59 328 AR 910 11 10 1 5 17
5914P01 2012P00784 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 285 RUE 1255 DU PDT GEORGES POMPIDOU 59110 LA MADELEINE 59 368 AN 80 11 11 11
5914P01 2012P00785 1594D*1 000001 06/01/2012 Vente 31 RUE 9244 DE VOLTAIRE 59800 LILLE 59 350 KX 18 26 129 39 44 49,17 54 6 2 A
5914P01 2012P00786 1594D*1 000001 12/01/2012 Vente 151 AV 1300 DE LA REPUBLIQUE 59110 LA MADELEINE 59 368 BN 206 12 107,19 25 11 1
5914P01 2012P00790 1594D*1 000001 04/01/2012 Vente 2 B AV 0150 BECQUART 59130 LAMBERSART 59 328 BE 1131 11 11 1 Maillon 928327
5914P01 2012P00796 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 21 RUE 4992 JEANNE D ARC 59000 LILLE 59 350 LX 80 11 10 1 Maillon 386673
5914P01 2012P00796 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 32 RUE 4114 GOSSELET 59000 LILLE 59 350 LY 19 11 11 13 Dépendance 387030
5914P01 2012P00798 1594D*1 000001 11/01/2012 Vente 203 RUE 5116 JULES LEFEBVRE 59800 LILLE 59 350 PZ 140 371 11 11 12 Apparce
5914P01 2012P00802 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 15 RUE 1389 CAUMARTIN 59000 LILLE 59 350 OS 273 1404 421 11 12 Local indus
5914P01 2012P00805 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 2 RUE 0534 BAPTISTE MONNOYER 59000 LILLE 59 350 LV 61 6 11 12 Apparce
5914P01 2012P00813 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 26 RUE 6015 MAURICE BERTEAUX 59260 LILLE 59 350 298 AC 410 11 11 1 Maillon
5914P01 2012P00814 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 122 RUE 7709 SAINT ANDRE 59800 LILLE 59 350 EZ 118 11 11 10 1 Maillon 1014961

Les 43 champs présents dans DVF sont les suivants :

Libellé	Exemple	Observation
Code du service CH	5914P01	masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
Référence document	2009P00999	masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
1er Article CGI	1594D*1	masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
2e Article CGI	257-7-1*2	masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
3e Article CGI		masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
4e Article CGI		masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
5e Article CGI		masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
Numéro de disposition		



<b>Date de mutation</b>	16/01/2010	
<b>Nature de mutation</b>	Vente	
<b>Valeur foncière</b>	200 000 €	
<b>Numéro de voie</b>	01	
<b>B/T/Q</b>	T	
<b>Type de voie</b>	Rue	
<b>Code voie</b>	4242	
<b>Voie</b>	Jean Jaures	
<b>Code postal</b>	59000	
<b>Commune</b>	LILLE	
<b>Code du département</b>	59	
<b>Code de la commune</b>	350	
<b>Préfixe de section</b>	298	
<b>Section</b>	AB	
<b>Numéro de plan</b>	100	
<b>Numéro de volume</b>	-	
<b>1er lot</b>	-	
<b>Surface Carrez 1er lot</b>	-	
<b>2e lot</b>	-	
<b>Surface Carrez 2e lot</b>	-	
<b>3e lot</b>	-	

Surface Carrez 3e lot	-	
4e lot	-	
Surface Carrez 4e lot	-	
5e lot	-	
Surface Carrez 5e lot	-	
Nombre de lots	-	
Code du type de local	2	
Type du local	Maison	
Identifiant du local	999999	masquée depuis l'ouverture publique de la donnée
Surface réelle bâti	88	
Nombre pièces princ	4	
Nature de culture	S	
Nature de culture spéc.		
Surface de terrain	140	

### 1.4.3 Atouts et Limites de DVF pour l'observation foncière et immobilière

#### 1.4.3.1 Atouts principaux

Les données DVF présentent plusieurs atouts. Elles sont :

- disponibles à une échelle nationale,
- gratuites et désormais libres,
- réputées exhaustives,
- globalement fiables,
- facilement géolocalisables.

### 1.4.3.2 Limites principales

Les données DVF présentent toutefois quelques limites :

- Elles sont complexes à exploiter en l'état,
- Elles peuvent être difficilement intelligibles pour les novices,
- Elles n'ont pas vocation première à permettre l'observation foncière et les informations fournies apparaissent rapidement limitantes pour une analyse fine.

La mise en place de modèles de données tels que DVF+ et DV3F cherchent à repousser ces limites en proposant notamment une structuration et un enrichissement de la donnée source.

## 1.5 Le modèle DVF+

### 1.5.1 Contexte

Les travaux autour de la création d'un modèle permettant de faciliter le passage des données DGFIP, « Demande de valeurs foncières » (DVF), en base de données aisément exploitable s'inscrivent dans un processus qui a débuté en 2011 à l'initiative d'un groupe technique lancé par l'ADEF, aujourd'hui devenu le Groupe National DVF (GnDVF).

Ce groupe a associé, dès 2013, le CETE Nord-Picardie (aujourd'hui Direction Hauts-de-France du Cerema) afin de produire un modèle de données pour l'import des données natives de DVF partagé.

Le Cerema a ensuite travaillé, pour le compte de la DGALN, à étoffer ce modèle en y ajoutant de nouvelles variables au sein d'un premier modèle, baptisé DVF+.

Aujourd'hui, et depuis l'ouverture des données DVF en 2019, le Cerema et la DGALN mettent à disposition les données DVF préparées sous ce modèle DVF+. Ces données sont téléchargeables sur le site Datafoncier.

### 1.5.2 Intérêt d'une structuration en base de données de DVF

Les données DVF brutes fournies par la DGFIP sont livrées sous un format texte lisible depuis un éditeur de texte ou un tableur classique. Chaque ligne du fichier source est souvent une décomposition partielle d'une vente et comporte 43 champs qui mélangent des informations liées à différentes notions fiscales. Il devient très vite difficile de travailler à une analyse sérieuse à partir d'un tel fichier.

La mise en place d'une structuration de la donnée est vite nécessaire pour travailler

efficacement sur cette donnée et l'enrichir plus aisément.

En terme de structuration de la donnée initiale, chaque table du modèle partagé DVF+ représente une unique notion de DVF à laquelle sont affectées les données qui y sont directement liées. Cette structuration permet de supprimer les données dupliquées et de mettre en place des liaisons plutôt intuitives entre les tables.

Par ailleurs, le modèle DVF+ ajoute, à une donnée d'origine fiscale, des variables issues de ces mêmes données mais transformées ou agrégées pour permettre une exploitation plus aisée pour l'observation foncière et immobilière.

Dans la version DVF+ - open-data proposée depuis l'ouverture des données d'avril 2019, différents champs géométriques issus du PCI Vecteur sont également intégrés pour offrir une base de données géolocalisée.

### 1.5.3 Tables constitutives du modèle

Le modèle DVF+ est composé de 12 tables (dont 3 principales) et de 5 tables annexes.

Les 12 tables principales ou secondaires sont les suivantes :

Nom de la table	Description
<b>mutation</b>	<b>Table des mutations</b>
mutation_art_cgi	Table des articles du code général des impôts attachés à la mutation
disposition	Table des dispositions
<b>disposition_parcelle</b>	<b>Table des parcelles attachées à la disposition</b>
parcelle	Table des parcelles
<b>local</b>	<b>Table des locaux</b>
suf	Table des subdivisions fiscales
volume	Table des volumes
lot	Table des lots
adresse	Table des adresses



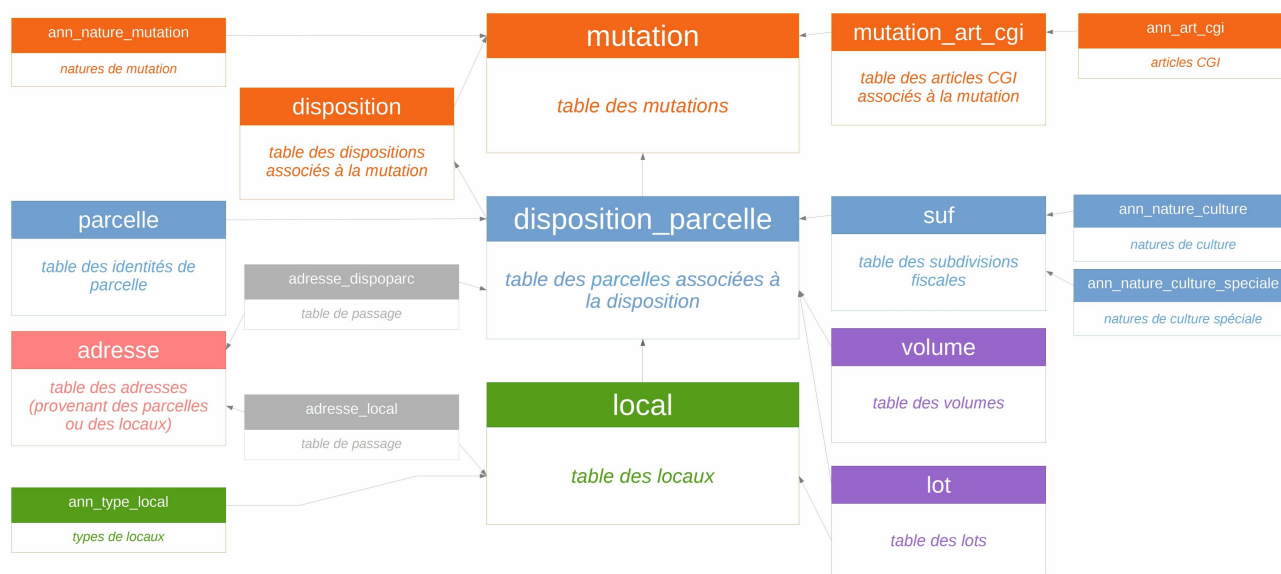
adresse_dispoparc	Table de liaison entre la table adresse et la table disposition_parcelle
adresse_local	Table de liaison entre la table adresse et la table local

Les tables *mutation*, *disposition\_parcelle* et *local* sont dites "principales" dans le sens où les principales variables ont y été recentrées afin de faciliter l'utilisation du modèle par des utilisateurs peu aguerris dans l'exploitation de bases de données. La grande majorité des analyses liées à l'observation foncière et immobilière peut être réalisée à partir des données issues de ces trois tables.

Les 5 tables annexes sont les suivantes :

Nom de la table	Description
ann_nature_mutation	Table contenant les natures de mutation
ann_cgi	Table contenant les articles CGI
ann_type_local	Table contenant les types de locaux
ann_nature_culture	Table contenant les natures de culture
ann_nature_culture_speciale	Table contenant les natures de culture spéciales

Un schéma simplifié du modèle est présenté ci-dessous :



## 1.5.4 Variables constitutives du modèle

### 1.5.4.1 Des variables brutes et des variables plus élaborées facilitant l'analyse

Plusieurs catégories de variables existent au sein de "DVF+":

Catégorie	Description	Exemples
Identifiants de clef primaire	Entiers ou chaînes de caractère permettant de désigner une et une seule entité d'une table. L'identifiant de clef primaire de la table apparaît au début de chacune des tables.	idmutation, iddispo, iddispoloc, etc.
Données brutes	Données provenant des données sources de la DGFIP et intégrées sans transformation dans le modèle.	refdoc, coddep, scarrez, etc.
Données brutes transformées	Données provenant des données sources de la DGFIP et intégrées sous une forme transformée (par concaténation, découpage, etc.).	anneemut, idpar, idloc, etc.
Données calculées et/ou agrégées	Données issues de calculs (mathématique, conditionnel, etc.) ou d'agrégations effectués à partir d'autres données du modèle.	vefa, nbsufidt, dcnt01, nbparmut, etc.

Chacune des variables du modèle DVF+ est calculée uniquement à partir des données brutes de DVF, ces dernières étant d'ailleurs intégralement restituées par le modèle. Il n'y a pas de données exogènes à ce stade. Les variables calculées visent à pouvoir s'appliquer sur l'ensemble du territoire et à relever d'une méthodologie ne pouvant être remise en cause.

Ces variables restent plutôt intuitives pour correspondre à des éléments d'analyse représentatifs des besoins courants des utilisateurs. Elle permettent, à la fois, d'effectuer rapidement des calculs d'indicateurs mais aussi d'aboutir à la mise en œuvre de méthodologies locales ou nationales plus complexes (ex: typologie de bien).

### 1.5.4.2 Syntaxe des variables

Quelques règles syntaxiques ont été mises en place sur les variables pour donner quelques repères à l'utilisateur :

Si la variable commence par...	Alors il s'agit d'un(e)...
--------------------------------	----------------------------

id	identifiant
cod	code (postal, insee, etc...)
s	surface
nb	denombrement
l_	liste (type array)
lib	libellé

A noter que toutes les variables comportent au maximum 10 caractères de manière à faciliter l'exportation au format shp.

## 1.6 Pour compléter votre lecture...

A savoir qu'un guide d'accompagnement sur DVF, co-construit par une large communauté d'utilisateurs, existe. Il est disponible ou téléchargeable sur le [site du Groupe national DVF](#).

Une littérature détaillée concernant les Fichiers fonciers est également disponible sur le site [Datafoncier](#)

## 1.7 Le modèle DV3F

### 1.7.1 Contexte

Une fois le travail de structuration de la donnée accomplie avec le modèle DVF+, et toujours dans l'objectif de faciliter l'observation foncière et immobilière, la DGALN a demandé au Cerema d'engager un travail d'enrichissement de la donnée DVF à partir de données exogènes.

Ainsi, une étude expérimentale réalisée en 2015 et financée par l'EPF Nord Pas-de-Calais et la DGALN, a permis de mesurer la faisabilité d'un croisement de DVF avec les Fichiers fonciers. Les résultats de cette étude, très encourageants, ont posé les bases de la construction d'un modèle de données dit "DV3F", reproductible à l'échelle nationale, qui élargit fortement les possibilités d'analyse. Ce modèle de données est en développement depuis mi-2015.

Ce modèle de données DV3F permet désormais de produire et de diffuser une base de

données nationale gratuite, actualisée au moins une fois par an, sans réel équivalent pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers. Il fait l'objet d'améliorations continues issues des différents retours d'expérience des utilisateurs et validées par un Comité Technique (COTECH).

### 1.7.2 Conditions d'obtention de DV3F

Les conditions d'accès à DV3F sont, depuis 2020, communes à celles des Fichiers fonciers. La procédure d'obtention est décrite sur le site [Datafoncier](#).

### 1.7.3 Les principaux apports de DV3F

Le modèle DV3F a d'abord pour objectif d'enrichir la donnée source DVF avec les variables des Fichiers fonciers intéressantes pour l'observation. Cet enrichissement est possible par le lien évident qui existe entre ses deux sources de données d'origine fiscale ; en effet, la donnée DVF provient des bases de données FIDJI et MAJIC de la DGFIP tandis que les Fichiers fonciers proviennent quasi-exclusivement de MAJIC. Les identifiants des différents biens sont communs et facilitent les rapprochement.

Le principal frein à ses rapprochements réside dans le fait que les Fichiers fonciers font état d'un "stock" au 1er janvier de l'année tandis que les Demandes de Valeurs Foncières retranscrivent plutôt le "flux" des ventes.

#### 1.7.3.1 Une caractérisation plus fine des biens

Les caractéristiques des biens renseignés dans la donnée source DVF sont peu détaillées. Pour les locaux notamment, DVF fournit uniquement le type du local, la surface du bâti et le nombre de pièces principales.

Avec DV3F et les variables rapatriées des Fichiers fonciers, les informations sur les biens échangés sont plus précises et permettent ainsi d'aller plus loin dans la caractérisation de certains biens. A titre d'exemple, pour les locaux, DV3F permet d'obtenir l'année de construction, de préciser le nombre et les types de dépendance ou encore de mieux identifier l'usage des locaux.

#### 1.7.3.2 La géolocalisation des données

Un des principaux intérêts de DV3F réside également dans la géolocalisation des données sources. L'apport de la géométrie parcellaire accroît fortement les potentiels d'usage : représentations cartographiques, croisements avec d'autres périmètres (PLU par exemple), requêtes géométriques variées, etc.

Les géométries proviennent d'un historique de parcelles constitué majoritairement à partir de différents millésimes de la BD Parcellaire (IGN) ainsi que du PCI Vecteur (ouvert



au public). Cela permet, dans DV3F, de géolocaliser des parcelles qui auraient disparu à la suite d'une vente et ainsi d'obtenir des taux de géolocalisation très satisfaisants.

### 1.7.3.3 Une information sur les acheteurs et les vendeurs

DV3F vise à pallier l'absence d'informations sur les acquéreurs et vendeurs dans DVF. En travaillant à partir de plusieurs millésimes des Fichiers fonciers, il est en effet possible de retrouver le propriétaire d'un bien avant et après une vente et ainsi d'en déduire le vendeur et l'acheteur.

Les informations sur les propriétaires pouvant être récupérées à partir des millésimes disponibles des Fichiers fonciers sont donc rapatriées dans DV3F et accompagnées d'une estimation de la fiabilité liée au rapatriement.

Ces informations sont désormais anonymisées pour les personnes physiques et morales (suite à l'évolution des CGU depuis l'ouverture de DVF). Des catégories d'acteurs sont néanmoins proposées pour permettre des analyses sur certains segments de marchés.

### 1.7.3.4 Une contextualisation des transactions

Les différents millésimes des Fichiers fonciers fournissent une information annuelle de l'évolution des biens sur le territoire. Ainsi, par les croisements avec les Fichiers fonciers, DV3F permet, lorsque le recul temporel est suffisant, d'identifier la destination des biens vendus. Ces éléments de contexte de la vente, observés a posteriori, apportent des informations précieuses pour certaines analyses (constructions ou démolition de locaux suite à la vente, aménagement de parcelles, stabilité, etc.).

## 1.7.4 Un modèle assis sur DVF+.

Le modèle DV3F conserve la même structure et les mêmes variables que le modèle DVF+.

Les 2 évolutions par rapport à DVF+ sont liées à l'apport des Fichiers fonciers :

- Ajout d'une nouvelle table **acheteur\_vendeur** qui regroupe les caractéristiques des propriétaires,
- Ajout de nouvelles variables sur les 3 tables principales **mutation**, **disposition\_parcelle** et **local**.

### 1.7.4.1 Diagramme du modèle DV3F

Le diagramme du modèle DV3F est accessible [ici](#). Il décrit les champs des 18 tables du modèle et les relations entre elles.

## 1.7.5 Un enrichissement important des tables principales

Comme pour DVF+, la volonté est de concentrer les informations principales sur les tables principales **mutation**, **disposition\_parcelle** et **local** qui comptent chacune plus d'une centaine de variables.

### 1.7.5.1 Des variables issues des Fichiers fonciers

En plus des catégories de variables déjà présentes dans DVF+, trois autres catégories existent dans DV3F:

Catégorie	Description	Exemples
Données Fichiers fonciers	Données provenant directement des Fichiers fonciers	ffancst, ffshab, ffsterr, etc.
Données de fiabilité	Indicateurs permettant de s'assurer de la qualité ou de l'exhaustivité d'un rapatriement de données issues des Fichiers fonciers	rapatffloc, fiabilitea, fiabmaxv, etc
Données issues des croisements DVF/FF	Données qui ont pu être déterminées en rapprochant les informations DVF avec celle des Fichiers fonciers	anciennete, segmtab, etc.

### 1.7.5.2 Syntaxe des variables

De nouvelles règles syntaxiques viennent également compléter celles déjà existantes pour DVF+:

Si la variable commence par...	Alors il s'agit d'un(e)...
ff	donnée directement issue des Fichiers fonciers
l_ff	liste (type array) de données issues des Fichiers fonciers
Si la variable se termine par...	Alors il s'agit d'un(e)...
a	donnée liée à l'acheteur
v	donnée liée au vendeur

### 1.7.5.3 Versionnement de DV3F

Chaque nouvelle version de DV3F intègre de nouvelles données sources DVF et/ou des nouveaux millésimes des Fichiers fonciers. Elle s'accompagne d'un certain nombre d'évolutions (ajout d'indicateurs, amélioration de méthodologies, etc.). Il n'est donc pas nécessaire de conserver d'anciennes versions de DV3F et il est préférable de travailler avec la dernière version disponible.

Il est important de bien définir les limites temporelles pour le type d'observation que l'on souhaite réaliser. En particulier, lorsque l'on effectue des analyses quantitatives (nombre de mutations ou volume de transactions, par exemple), il faut éviter de regarder l'évolution sur les derniers trimestres du fait des temps de latence liés à l'enregistrement des actes de vente et à leurs appartitions dans DVF.

Autre exemple, si l'on travaille sur les jeux d'acteurs dans DV3F, que l'on souhaite une bonne fiabilité et un taux de remplissage optimum sur les acheteurs/vendeurs, il sera préférable de travailler sur la période couverte par les Fichiers fonciers.

Le détail des différentes versions de DV3F produites est décrit dans [Note des versions de DV3F](#)