

Apport des Fichiers fonciers dans DV3F

Présentation de DV3F

Premiers apports des FF

Repérage des acteurs

Segmentation des marchés

Présentation de DV3F



Journée nationale du 4 octobre 2018

Demande de Valeurs Foncières (DVF)

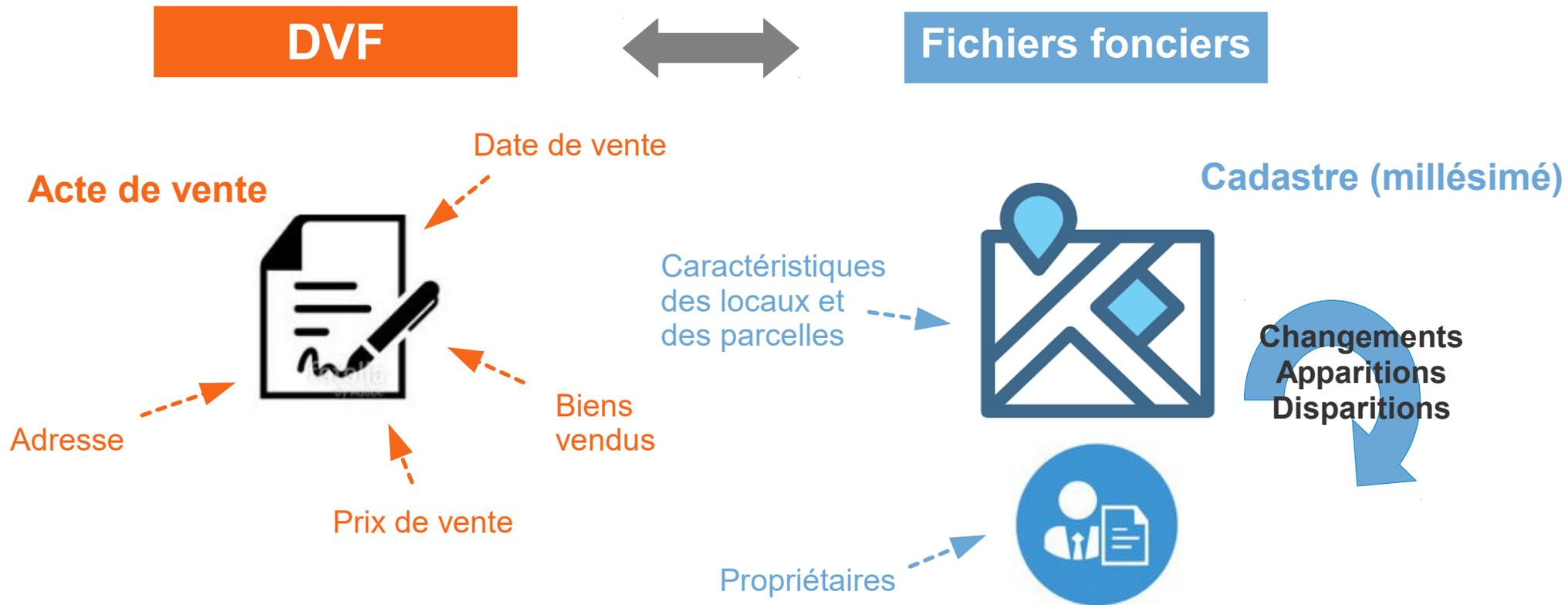
- Mise à disposition gratuitement par la DGFIP
- Ensemble des transactions à titre onéreux
- Mise à jour tous les semestres
- Informations géolocalisables à la parcelle

Mais :

- Origine fiscale
- Manque d'informations

Libellés	Exemple	Libellés	Exemple
Code service CH	5914P01	No Volume	
Référence document	2009P00999	1er lot	
1 Articles CGI	1594D*1	Surface Carrez du 1er lot	
2 Articles CGI	257-7-1*2	2eme lot	
3 Articles CGI		Surface Carrez du 2eme lot	
4 Articles CGI		3eme lot	
5 Articles CGI		Surface Carrez du 3eme lot	
No disposition		4eme lot	
Date mutation	16/01/2009	Surface Carrez du 4eme lot	
Nature mutation	Vente	5eme lot	
Valeur foncière	240 000,00 €	Surface Carrez du 5eme lot	
No voie		Nombre de lots	
B/T/Q		Code type local	2
Type de voie		Type local	Maison
Code voie	57 B RUE DE	Identifiant local	999999
Voie	BOULOGNE 59000	Surface réelle bâti	88 m ²
Code postal	LILLE	Nombre pièces principales	4
Commune		Nature culture	S
Code département	59	Nature culture spéciale	
Code commune	350	Surface terrain	200 m ²
Préfixe de section	298		
Section	AB		
No plan	130		

Enrichir à l'aide des Fichiers fonciers



Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés



DVF

*Script de mise en
forme « Base de
Données »
Outil Cerema*



DVF+



FF



MAJIC

DVF + FF
=
DV3F

identifiants
Parcelle / Local



PostgreSQL
pgAdmin3

AppDVF

Applications pour l'utilisation de DVF



DV3F

Premiers apports des FF



Journée nationale du 4 octobre 2018

Une meilleure caractérisation des biens

Local

**Rapatriement des informations
issues des Fichiers fonciers**

Parcelle

Année de construction

Habitation

Classement cadastral

**Détail des pièces et
dépendances
(type, nombre, surface)**

**Code NACE
(locaux professionnels)**

Etc.

Occupation

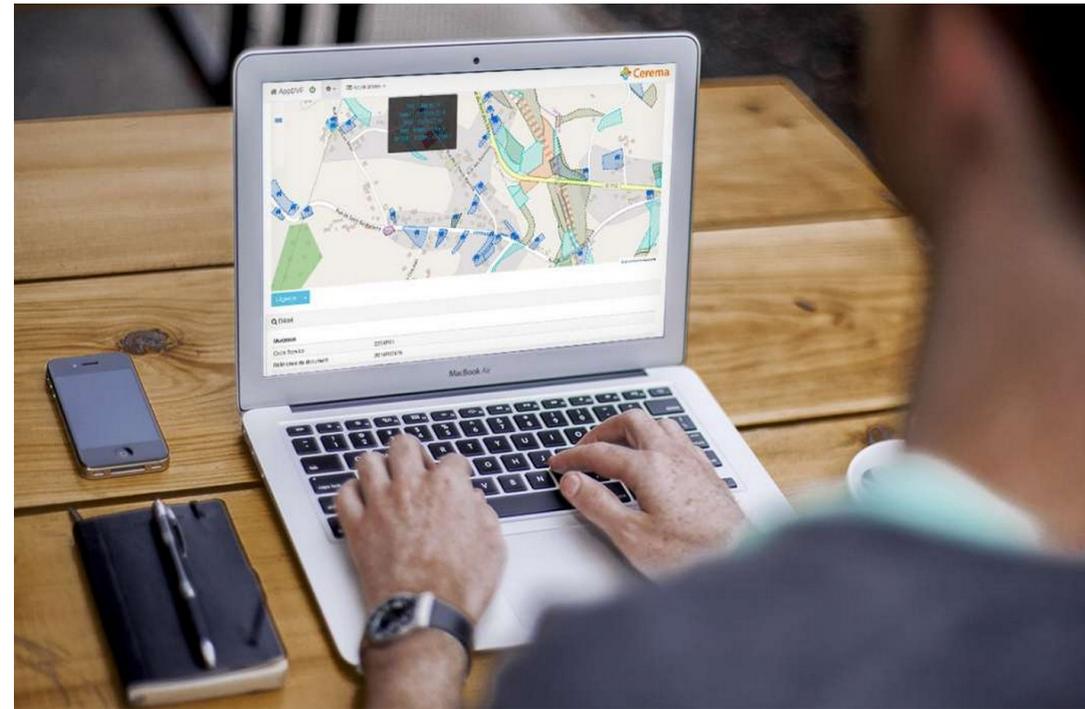
**Géométries des
parcelles**

**Années des millésimes
de rapatriement pour
pouvoir rapatrier
d'autres informations...**



Une géolocalisation au parcellaire

- Utilisation d'une **banque de géométries** de parcelles :
 - BD Parcellaire
 - PCI Vecteur
 - cadastre.gouv.fr
- Reconstitution du parcellaire qui a muté
- Reconstitution du parcellaire sur lequel une vente s'est produit



Mieux comprendre la vente

- Les comparaisons au sein des Fichiers fonciers ont permis de proposer des indicateurs complémentaires :
 - Repérage des ventes de **bâtiments** : comparaison de la vente DVF avec les FF pour savoir si tous les locaux d'un même bâtiment ont été vendus
 - Repérage des ventes de **logements sociaux**
 - Comparaisons multi-millésimes FF : **constructions après la vente**

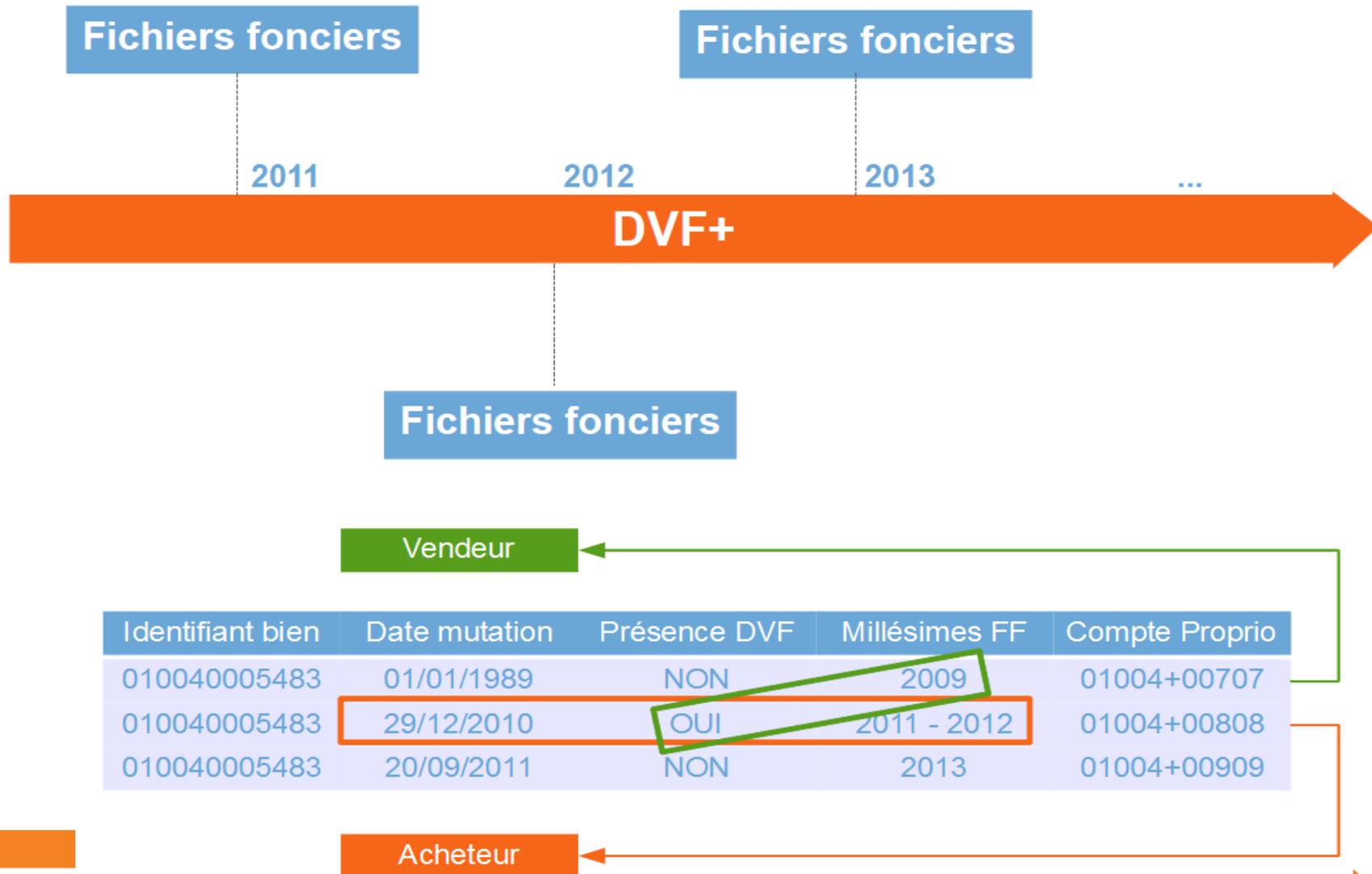


Repérage des acteurs



Journée nationale du 4 octobre 2018

Rapatriement des acheteurs/vendeurs



Rapatriement des acheteurs/vendeurs

Rapatriement des informations
issues des Fichiers fonciers

Propriétaire

Nom du propriétaire
(anonymisé pour
personnes physiques)

Code SIREN

« codnom »

Identifiant de compte
propriétaire

Etc.

Rapatriement	Taux national
Acheteur	95,3 %
Vendeur	90,9 %
Acheteur et Vendeur	88,5 %



Classification des propriétaires

P – ETAT ET COLLECTIVITES

F – PROFESSIONNEL DU
FONCIER IMMOBILIER

A – PROPRIETAIRE OU EXPLOITANT
DE FONCIER LIE À L'ENVIRONNEMENT

R – PROPRIETAIRE RESEAU

G – ORGANISATION DE GESTION
FONCIERE ET IMMOBILIERE

M – PERSONNE MORALE AUTRE

- Amélioration du traitement des propriétaires en amont :
 - Utilisation de listes fiabilisés de certaines catégories
 - Utilisation des données RPF et Sirene
- Reprise des améliorations sur l'ensemble des millésimes Fichiers fonciers pour produire un « codnom amélioré »
- Classification en **2 niveaux avec 29 sous-catégories**



Segmentation des marchés



Journée nationale du 4 octobre 2018

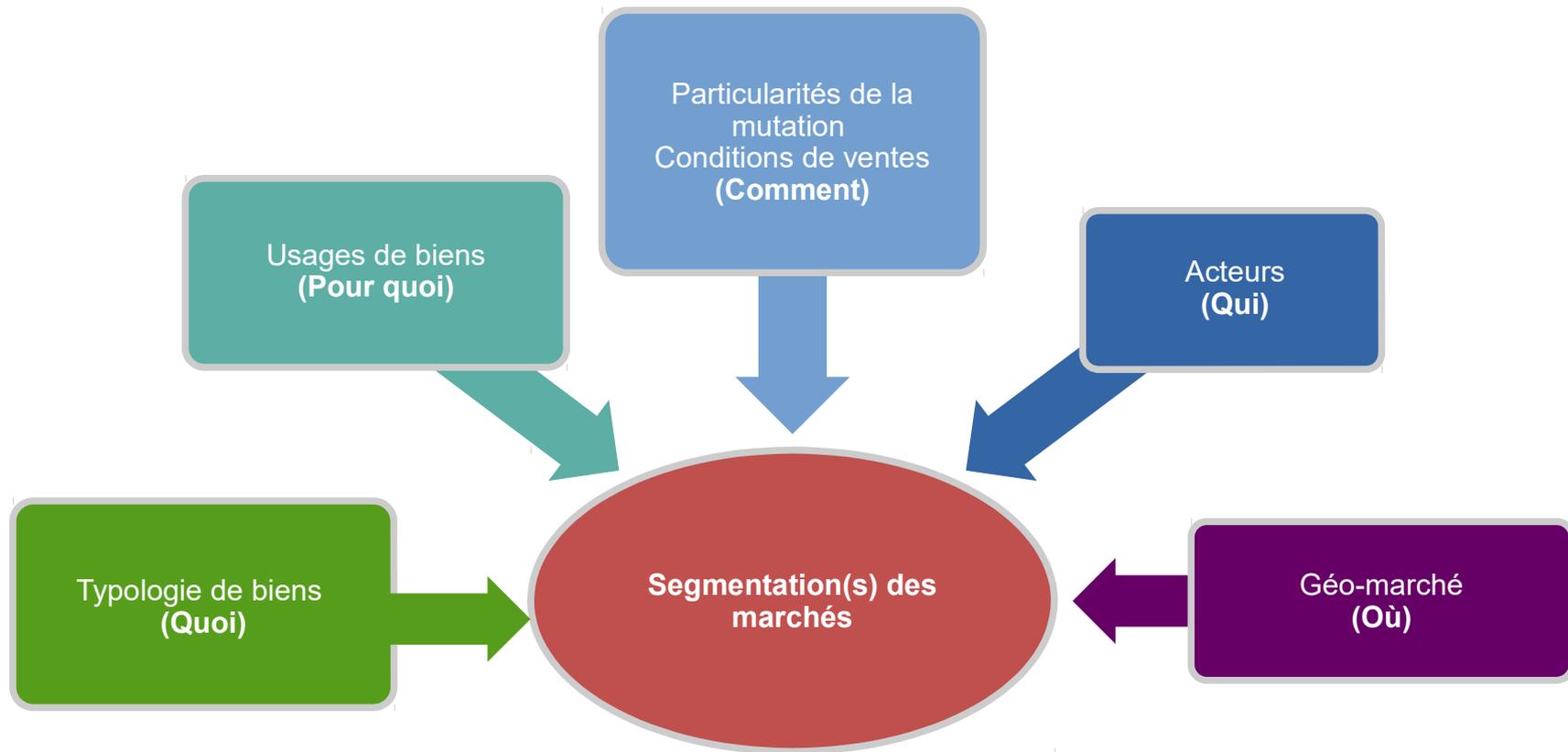
Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés

Vers une segmentation des marchés



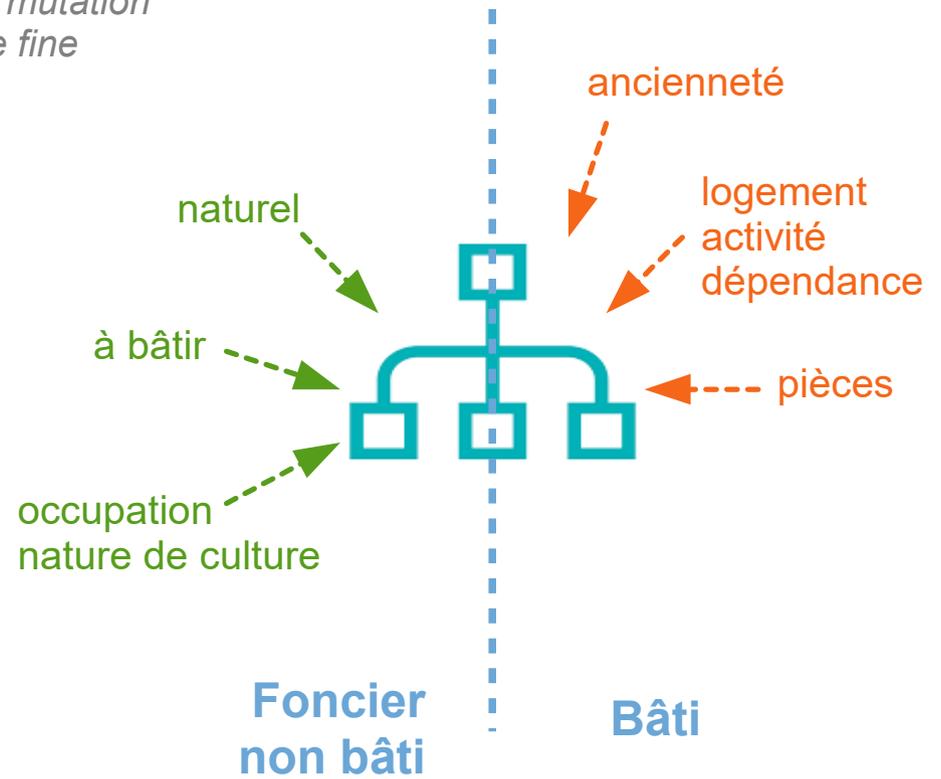
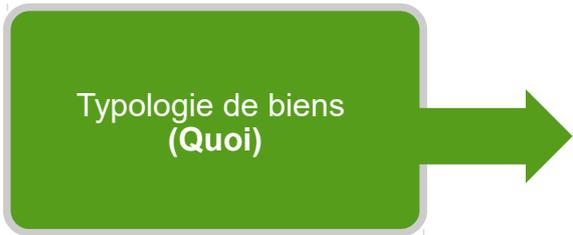
Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés

*Classement de chaque mutation
selon une typologie fine*



Usages de biens
(Pour quoi)



*Destination du bien après la
vente identifiable (en partie) en
comparant les millésimes
Fichiers fonciers*

construction

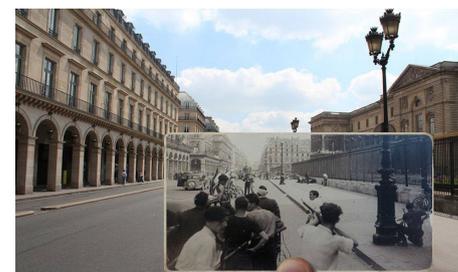
démolition

transformation



aménagement

bien inchangé



Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés

Particularités de la
mutation
Conditions de ventes
(Comment)

*Proposition de filtres pour exclure
certaines mutations d'un
échantillon lors du calcul d'un
prix*



adjudication

expropriation

**vente à 0
ou 1 euro**



bien exceptionnel



échange



Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés

particuliers

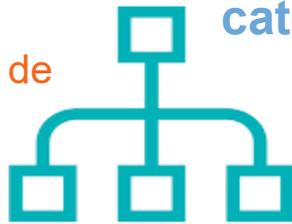


29
catégories

gestionnaires de
réseau

aménageurs

acteurs publics



investisseurs

organismes de
logement social

promoteurs

structures agricoles

Acteurs
(Qui)

*Identification des vendeurs et
des acheteurs à partir des
Fichiers fonciers*

*Classement de chaque acteur
selon une typologie en 2 niveaux*



Présentation
DV3F

Premiers apports
FF

Repérage des
acteurs

Segmentation des
marchés

Adresses



Codes Insee
des entités
administratives

Géo-marché
(Où)

*Géolocalisation à la parcelle à
partir d'un historique (cadastre,
BD Parcellaire, PCi Vecteur)*

Géométries et
localisants
des parcelles

