

Norme d'échange d'annonces immobilières
Version 14 du 31 mars 2000

L'objectif de ce document est de définir une norme commune pour les différents acteurs du marché immobilier français pour la constitution d'un fichier normalisé des biens «compatibles» avec les différents logiciels et serveurs.

Cette norme s'adresse aux différentes SSII (référencées en annexe) et aux différents serveurs qui acceptent ce format.

La norme propose d'affecter un numéro unique national à chaque cabinet immobilier. Ce numéro est construit de la manière suivante : AABCCCCC

AA : Département (2 caractères)

B : Code carte (G ou T)

CCCCC : N° de carte dans le département (5 caractères, complétés à gauche par des 0)

En cas de changement de numéro de carte, il est nécessaire d'informer le serveur pour permettre la mise à jour de sa table de correspondance.

La norme propose un seul format de fichier pour tous les types de biens, que cela soit à la vente, à la location ou à la location saisonnière. Un bien peut posséder de 0 à 99 images associées, chaque image constituant un fichier.

Tous les fichiers sont envoyés dans le répertoire spécifique du cabinet immobilier (désigné par son numéro d'identifiant national).

1. Plan

1. Plan.....	1
2. Structure du fichier bien	1
2.1. Les champs de catégorie 1	2
Les champs de catégorie 2.....	2
3. Structure des fichiers images associés.....	4
3.1. Fichiers images proprement dits	4
3.2. Un fichier texte associé.....	4
4. Protocole de transfert.....	4
5. Cas du transfert de serveur à serveur	5

2. Structure du fichier bien

Le nom du fichier bien est « bien.txt »

Ce fichier est de type texte et comprend un enregistrement par bien. Chaque enregistrement est délimité par le code ascii 13. Les champs d'un enregistrement sont séparés par un code ascii 9. La fin de fichier est marquée par l'envoi de 2 caractères ascii 13.

Ces champs sont regroupés en 4 catégories (et seules les deux premières catégories sont normalisées) :

1^{ère} catégorie : Les champs indispensables : ces champs doivent être valorisés pour permettre au serveur une exploitation minimum satisfaisante.

2^{ème} catégorie : Les champs souhaitables. Ces champs sont facultatifs, ils permettent au serveur d'améliorer la qualité de l'information. Ces champs respectent une syntaxe du type : G_(caractère de soulignement)[titre du champ] : [contenu du champ] (par exemple : G_SurfaceSejour:125[code ascii 9]...).

3^{ème} catégorie : Les champs SSII ou serveurs d'annonces. En fonction de leurs besoins, les SSII/serveurs pourront ajouter d'autres champs. Ces champs seront présentés en respectant une syntaxe du type : XX (caractère de soulignement)[titre du champ] : [contenu du champ]. XX étant égal au numéro de la SSII.

A chaque transfert, il est nécessaire d'envoyer la totalité du fichier (**les biens non envoyés étant considérés comme étant à supprimer**).

2.1. Les champs de catégorie 1

Rubrique	Type	Obligatoire	Long maxi	Précisions
Référence cabinet	Alphanum	X	8	Numéro identifiant national
Référence affaire	Alphanum	X	10	Le code doit être unique pour un cabinet
Code transaction	Entier	X	1	0 = vente et location - 1 = vente - 2=location-3=saisonnier
Code type de bien	Entier	X	1	1 = appartement 2 = maison 3 = terrain 4 = château 5 = commerce 6 = droit au bail 7 = parking 8 = immeuble 9 = location de vacances 10 = immobilier d'entreprise 11 = bien rural
Code monnaie	Entier	X	1	1=franc - 2 =euro
Code secteur géographique	Alphanum.	X	4	Est défini par les fédérations professionnelles (soit un code secteur, soit un code station).
Code postal	Alphanum.	X	5	5 chiffres
Ville	Alpha	X	30	
Prix	Numérique	X	11	Limité à 8 chiffres si nombre entier. Extensible si terminé par une virgule et deux chiffres décimaux.
Loyer	Numérique	X	10	Limité à 7 chiffres si nombre entier. Extensible si terminé par une virgule et deux chiffres décimaux.
Charges mensuelles	Numérique	X	10	Idem loyer.
Frais d'agence	Numérique	X	10	Idem.
Surface habitable	Entier	X	5	Surface en m ² .
Nombre de pièces	Entier	X	2	
Date de 1 ^{ère} parution	Date	X	10	Format jj/mm/aaaa. Il s'agit de la date de 1 ^{ère} publication de l'annonce.
Date de disponibilité	Date		10	Format jj/mm/aaaa. Ne pas alimenter si le bien est libre.
Titre de l'annonce	Alpha		40	Ou situation. Il s'agit de la phrase d'accroche. Ex : Centre ville ou Magnifique Duplex ensoleillé ...
Description de l'annonce	Alpha		200	Zone de texte.
Titre de l'annonce en anglais	Alpha		40	Pour consultation du serveur internet en anglais.
Description de l'annonce en anglais	Alpha		200	Idem.
Nombre de personnes maxi	Entier		2	Prévu pour le type de bien "locations de vacances"
Information sur les prix	Alphanum.		800	Texte libre prévu pour le type de bien "locations de vacances"
Information sur les prix en anglais	Alphanum.		800	
Mettre à jour les images	Entier		1	0 = non - 1 = oui (voir explications dans la gestion des images))

Les champs de catégorie 2

Les champs de catégorie 2 peuvent être gérés partiellement et il est possible d'envoyer un champ sans envoyer les champs précédents.

Par exemple un logiciel peut se contenter d'envoyer tous les champs de catégorie 1 et uniquement le champ G_Etage.

Rubrique de 2 ^{ème} catégorie	Titre (devant précéder le contenu des rubriques)	Type	Long maxi	Précisions
Surface séjour	G_SurfaceSejour	Entier	3	
Surface terrain	G_SurfaceTerrain	Entier	7	
Nombre de chambres	G_NbreChambres	Entier	2	
Etage	G_Etage	Entier	2	Situation du bien : Entier compris entre -9 et 99.
Nombre de niveaux	G_NbreNiveaux	Entier	1	
Ascenseur	G_Ascenseur	Alpha	1	o=ooui n=non
Cuisine	G_Cuisine	Alpha	1	o=ooui n=non e=équipée
Salles de bain	G_SallesDeBain	Entier	1	Nombre de salles de bain
Salles d'eau	G_SalleEau	Entier	1	Nombre de ...
Chauffage	G_Chauffage	Alphanum	1	S=sans, i=individuel, c=collectif 4=climatisation, 5 =sans climat. Table différente pour les maisons/location : 1=gaz, 2=électrique, 3=fuel, 4=autre.
Balcon	G_Balcon	Entier	1	Nombre de...
Terrasse	G_Terrasse	Entier	1	Nombre de...
Garage	G_Garage	Entier	1	Nombre de...
Parking	G_Parking	Entier	1	Nombre de...
Cave	G_Cave	Entier	1	Nombre de...
Année de construction	G_AnnéeConstruction	Entier	4	
Quartier	G_Quartier	Alphanum.	10	Il s'agit du code quartier (défini par les fédérations professionnelles)
Proximité	G_Proximité	Alphanum	40	Description de la proximité du bien (Ex : Ecoles, Commerces, ...)
Numéro adhérent	G_Adherent	Entier	5	Numéro de l'adhérent dans sa fédération professionnelle. Ce numéro est indispensable sur certains serveurs.

3. Structure des fichiers images associés

3.1. Fichiers images proprement dits

Les fichiers images associés aux biens (pour lesquels le champ "Mettre à jour les images" est positionné à 1) sont envoyés à la suite du fichier « bien.txt ».

Chaque fichier image devra avoir un nom respectant la norme suivante (modifié à la version 13) :

- 8 caractères du N° unique national du cabinet.
- 2 caractères : de 00 à 99 précisant le n° d'ordre de l'image.
- de 1 à 10 caractères = référence alphanumérique du bien concerné.
- 4 caractères spécifiant l'extension .jpg, .gif. Pour mémoire, l'utilisation du format GIF impose l'acquisition d'une licence auprès de Compuserve™.

Contraintes :

- Si l'image 00 existe il s'agit de la vignette par défaut. Pour un fonctionnement optimal, elle doit être au format 72x100 (en mode portrait) ou 100x120 (en mode paysage).
- Si l'image 00 n'existe pas, elle est automatiquement créée par le serveur à partir de la première image du bien.
- Une image ne doit pas peser plus de 100 Ko, soit peine de rejet par le serveur.

3.2. Un fichier texte associé

L'objectif de ce fichier (facultatif) est de donner des précisions sur les fichiers images. Ce fichier se nomme « image.txt » et répond aux mêmes normes que le fichier « bien.txt ». (enregistrements séparés par code ascii 13, champs séparés par code ascii 9, fin de fichier par 2 codes ascii 13).

Nom du fichier image	Alphanum	Lien avec le nom du fichier sur disque (prévoir une longueur minimum de 26 positions)
Titre de l'image	Alphanum	Zone de titre
Descriptif de l'image	Alphanum	Zone de texte libre
Titre de l'image Anglais	Alphanum	Zone de titre
Descriptif de l'image Anglais	Alphanum	Zone de texte libre
Type de l'image	Alphanum	V = Vignette P = Plan F = Photo Cette option permet à certain serveurs d'optimiser leur gestion d'images

4. Protocole de transfert

Le transfert est réalisé en utilisant le protocole FTP et une liaison Internet.

Le serveur communiquera à chaque cabinet immobilier un code « user », un mot de passe, et un répertoire d'accès.

A la fin de la transmission, le logiciel de transfert devra envoyer

- Soit un fichier « lien.txt » (avec la même norme que pour le fichier bien) contenant la liste des noms des fichiers transférés, séparés par des codes ascii 13, ce fichier se terminant par deux codes ascii 13. L'intégration des affaires et des images dans la base de données du serveur ne sera entreprise qu'après transfert de ce fichier.
- Soit un ordre permettant au serveur d'exécuter la mise à jour de sa base de données.

Le choix de la stratégie de fin de transmission dépend de chaque serveur.

5. Cas du transfert de serveur à serveur

En mode « normal », un adhérent envoie ses biens dans un répertoire personnel.

En mode « serveur », un serveur centralise en ensemble de biens dans un répertoire « collectif » et dans ce cas :

- 1) Les fichiers « bien .txt », « image.txt », « lien.txt » ne sont pas modifiés : un seul fichier pour l'ensemble des cabinets.
- 2) Les fichiers images ne sont pas modifiés.