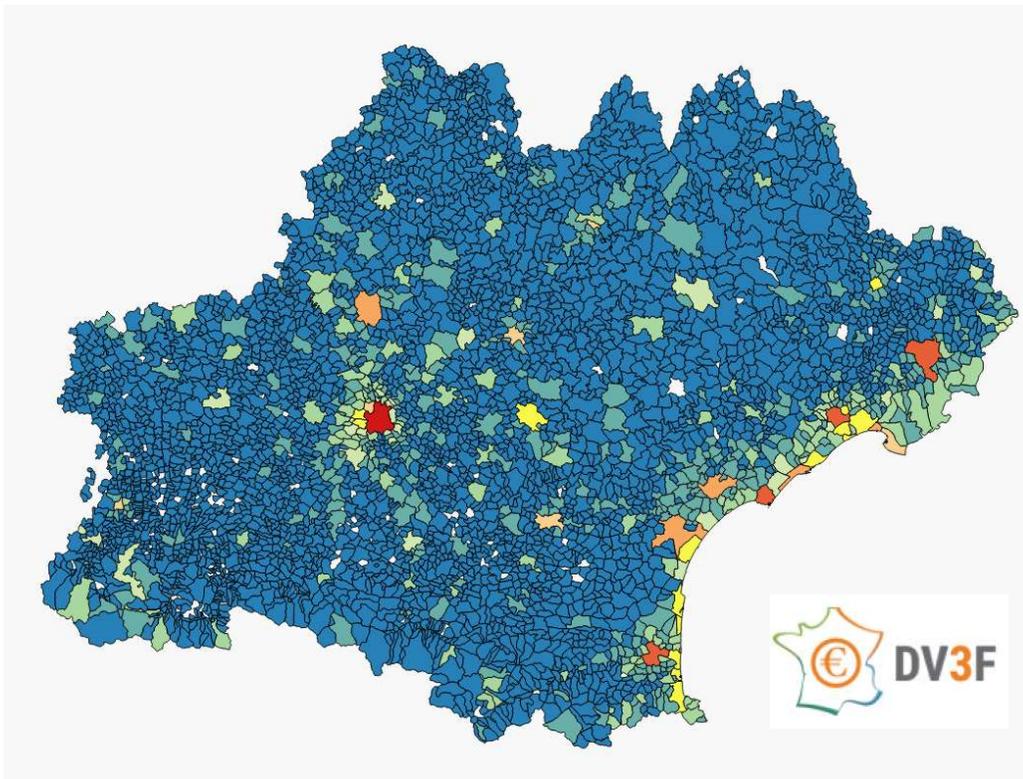


L'exploitation des données DV3F en Occitanie

Rapport – Juin 2019



DREAL Occitanie



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

SOMMAIRE

1	Présentation de la prestation	3
1.1	Contexte	3
1.2	Les objectifs de la prestation	3
1.3	Les livrables	3
2	L'exploitation des données DV3F : notice relative à l'utilisation des données DV3F	4
3	Outil de calcul automatisé des indicateurs de marchés immobiliers en Occitanie : InOcc_DV3F	5
4	Outil de calcul d'indicateurs InOcc_DV3F - Notice.	8
5	L'exploitation des données sur des territoires test	9
5.1	Les évolutions	9
5.2	Les indicateurs globaux.....	13
5.3	Le marché du logement.....	18
5.4	Les marchés fonciers	27
5.5	Les acquéreurs et les vendeurs	28
6	Conclusion	29

1 Présentation de la prestation

1.1 Contexte

La connaissance des marchés immobiliers et fonciers est aujourd'hui incontournable pour orienter l'action publique en matière d'habitat. La mise à disposition des données de « demande de valeurs foncières (DVF) » du ministère en charge des finances constitue ainsi une réelle opportunité pour développer une observation fiable et pérenne des marchés locaux, à des échelles territoriales variables. A partir de la donnée DVF brute et des données MAJIC¹, le Cerema a construit la base de données DV3F, structurée et homogène au niveau national. Toutefois, cette base de données reste complexe à appréhender et à manipuler.

Dans ce contexte, la DREAL Occitanie a souhaité engager une réflexion visant à mieux cerner les possibilités et les modalités d'utilisation des données DV3F. Il a ainsi été fait appel au Cerema pour accompagner le réseau des chargés d'études habitat d'Occitanie, dans la construction d'un dispositif technique permettant l'appropriation et l'exploitation de ces données.

1.2 Les objectifs de la prestation

La mission confiée au Cerema constitue une aide à l'appropriation et à l'exploitation de la base de données DV3F en Occitanie.

1.3 Les livrables

Dans le cadre de sa mission, le Cerema a produit différents livrables :

- **Outil de calcul automatisé des indicateurs de marchés immobiliers en Occitanie (InOcc_DV3F pour Indicateurs Occitanie)** : il s'agit de l'application développée dans le cadre de cette mission permettant d'interroger la base de données DV3F en choisissant un territoire et une période d'analyse. L'outil offre en sortie, le résultat de 17 indicateurs relatifs aux marchés immobiliers. Cet outil est assorti d'une notice présentée ci-après. Il fait l'objet d'une licence libre CeCILL.

« **Notice de l'outil InOcc_DV3F** » : ce document présente les caractéristiques de l'outil de calcul « InOcc_DV3F », décrit les indicateurs retenus et donne quelques indications pour exploiter la base sous PGadmin et SQL.

- « **Notice relative à l'utilisation des données DV3F** » : il s'agit d'une notice synthétique et illustrée d'aide à l'utilisation de DV3F qui reprend l'ensemble de la documentation existante sur le site datafoncier.cerema.fr. Elle présente les principales caractéristiques de la données DV3F et formule des recommandations pour l'exploitation de la base.

- Le présent rapport comporte enfin **une illustration de l'exploitation des données sur le territoire test** du SCoT Nord Toulousain essentiellement et sur la communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'aire urbaine de Nîmes, le département du Lot et le littoral de Pyrénées-Orientales.

¹ Mise à jour des Informations Cadastreales

2 Notice relative à l'utilisation des données DV3F

Voir document lié.



3 Outil de calcul automatisé des indicateurs de marchés immobiliers en Occitanie : InOcc_DV3F

Application écrite en langage python fournie à la DREAL Occitanie, dont l'interface (vue ci-dessous) permet d'interroger la base de données sans faire appel au langage de requête SQL.

NB : La version 1 de l'outil fonctionne avec la base de données « DV3F Occitanie V2 – [2010-2017] » développée par le Cerema à partir des données DVF brutes de 2010 à 2017 et des millésimes des Fichiers Fonciers jusqu'au 1^{er} janvier 2017.

The screenshot shows the 'InOcc_DV3F v1.0 - Outil de calcul d'indicateurs DV3F en Occitanie' window. The interface is organized into several sections:

- Top Section:** Includes 'Début : 2010' and 'Fin : 2017' dropdowns, a 'Choix Département : 09' dropdown, and buttons for 'Voir les EPCI du Département' and 'Voir les Communes du Département'.
- Second Section:** Features a 'Choix EPCI' dropdown with a 'Voir les Communes de l'EPCI' button, and 'Fic zone' and 'Fic com' input fields with browse buttons ('...').
- Third Section:** Contains a 'Liste Communes' and a 'Sélection' list, with navigation buttons ('->', '<-'), a 'vider sélection' button, and a 'Tout (dé)sélectionner' checkbox.
- Bottom Section:** Shows 'Nb Communes' and 'Nb Communes sélectionnées' input fields, a 'Fusionner les communes' checkbox, and a 'Fichier zonage personnalisé' field with a browse button and an 'Utiliser le zonage personnalisé' checkbox.
- Footer:** Includes three main buttons: 'Lancer le traitement' (green), 'Nettoyer la base' (yellow), and 'Notice' (yellow), along with the Cerema Licence logo.

Rappel des indicateurs relatifs aux marchés immobiliers calculés par l'outil :

Indicateurs globaux :

- G1. Nombre de transactions par type de mutation (adjudication, échange, expropriation, vente) et montant des transactions

NB: vente = libnatmut vente + libnatmut vente TAB + libnatmut VEFA

- G2. Nombre de ventes de foncier nu, montant total des ventes de foncier nu, nombre de vente de bâtis et montant total de bâtis, nombre total de ventes, montant total des ventes
- G3. Nombre de biens vendus par type : appartements /maisons/ local d'activité/dépendances vendues sans maison ou appartement ou local d'activité/ bâti "autre"/ terrains nus²

NB: terrain nu = nombre de ventes de terrains nus quel que soit le nombre de parcelles par vente

- G4. Nombre de ventes d'appartements vendus seuls³, Nombre de ventes d'appartements vendus par deux, Nombre de ventes d'appartements vendus en lots de 3 et plus et nombre d'appartements correspondant
- G5. Nombre de locaux d'activité tertiaire (services et commerces) vendus seuls⁴ et en lots⁵, surface médiane, prix médian et prix médian/m²

² - nombre d'appartements vendus avec ou sans dépendances dont la vente ne comporte que des appartements (un ou plusieurs) => codtypbien = 12

- nombre de maisons vendues avec ou sans dépendances dont la vente ne comporte que des maisons (une ou plusieurs)
=> codtypbien = 11

- nombre de locaux d'activité avec ou sans dépendances dont la vente ne comporte que des locaux d'activité (un ou plusieurs) => codtypbien = 14

- bâti autre : nombre de biens vendus correspondant à du bâti mixte ou du bâti indéterminé (avec ou sans dépendances)
=> codtypbien = 10 ou 15

³ Ventes ne comportant qu'un seul appartement (avec ou sans dépendance). Par conséquent, le nombre de ventes correspond au nombre d'appartements.

⁴ 1 local d'activité tertiaire vendu sans autre bien.

⁵ Plusieurs locaux d'activités tertiaires vendus sans autre type de bien.

Marché du logement⁶:

- L1. Nombre d'appartements vendus seuls (avec ou sans dépendance)⁷, superficie médiane, prix médian, prix médian au m²
- L2. Nombre d'appartements vendus seuls avec 1 garage, 2 garages et sans garage, superficie médiane, prix médians, prix médian au m²
- L3. Nombre d'appartements vendus seuls en fonction de l'ancienneté (VEFA/neuf/récent/ancien), superficie médiane, prix médian, prix médian au m²
- L4. Nombre d'appartements vendus seuls en fonction du nombre de pièces principales : VEFA [T1, T2, T3 et T4+], hors VEFA [T1, T2, T3 et T4+], superficie médiane, prix médian, prix médian au m²
- L5. Nombre de maisons vendues seules (avec ou sans dépendance)⁸, superficie médiane, prix médian, prix médian au m², superficie médiane de terrain
- L6. Nombre de maisons vendues seules en fonction de l'ancienneté (VEFA/neuf/récent/ancien), superficie médiane bâtie, prix médian, prix médian au m² bâti, superficie médiane de terrain
- L7. Nombre de maisons vendues seules en fonction du nombre de pièces principales : VEFA [T1, T2, T3 et T4+], hors VEFA [T1, T2, T3 et T4+], superficie médiane bâtie, prix médian, prix médian au m² bâti, superficie médiane de terrain.

Marchés fonciers :

- F1. Terrains non bâtis vendus par type :

[TAB (forte présomption)⁹, TAB potentiel (fiabilité faible), terrains artificialisés, terrain agricole, terrain naturel et forestier, terrain non bâti indéterminé]

Nombre (indicatif), Prix médian, surface médiane, prix médian/m²

⁶ Appartements vendus seuls (= dont la vente ne comporte qu'un appartement sans autre type de bien - hors dépendance - et dont la superficie est supérieure à 9m², maisons vendues seules (= dont la vente ne comporte qu'une maison sans autre type de bien - hors dépendance), appartements et maisons déclarés comme du logement dans les fichiers fonciers

⁷ Dont la vente ne comporte qu'un seul appartement mais peut comporter des dépendances

⁸ Dont la vente ne comporte qu'une seule maison mais peut comporter des dépendances

⁹ - TAB (forte présomption) : Terrain nu dont segmTAB= 4 ou 3
- TAB potentiel (fiabilité faible) : Terrain nu dont segmTAB = 2 ou 1

- F2. Nombre de TAB (forte présomption) acquis par des personnes physiques, prix médian, surface médiane, prix médian au m²

Top 5 des acheteurs/vendeurs :

- T1. Top 5 des acheteurs

Nombre de biens vendus par catégories d'acheteurs et pourcentage de bien vendus à chaque catégorie

- T2. Top 5 des vendeurs

Nombre de biens vendus par catégories de vendeurs et pourcentage de bien vendus par chaque catégorie

Evolutions sur une période

- E1. Nombre de biens vendus par type : appartements vendus seuls appartenant au marché du logement/maisons vendues seules appartenant au marché du logement/terrains à bâtir (forte présomption) acquis par des personnes physiques. Prix médian en € et en €/m² par année.

4 Notice de l'outil InOcc_DV3F

voir document lié



5 L'exploitation des données sur des territoires test

L'objectif de cette partie est d'illustrer l'exploitation des données DV3F sur des territoires « test » et ainsi donner à voir les indicateurs proposés par Inocc_DV3F. L'exploitation des données nécessite en premier lieu de choisir une période d'analyse, d'obtenir les indicateurs sur cette période, de les illustrer et de les commenter. Ce travail devra alors être complété, dans la mesure du possible, par une analyse plus fine permettant de relier les résultats obtenus au contexte économique, démographique, politique et social du territoire concerné.

Le territoire test principalement illustré est celui du SCoT du Nord Toulousain mais des illustrations complémentaires figurent dans le document, s'agissant de l'aire urbaine de Nîmes, de la communauté d'agglomération de l'albigeois, du littoral des Pyrénées-Orientales et du département du Lot.

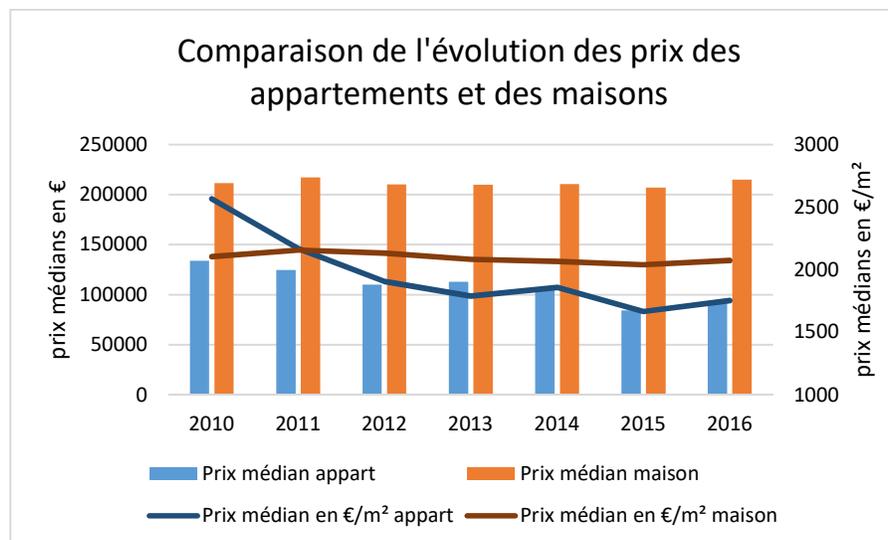
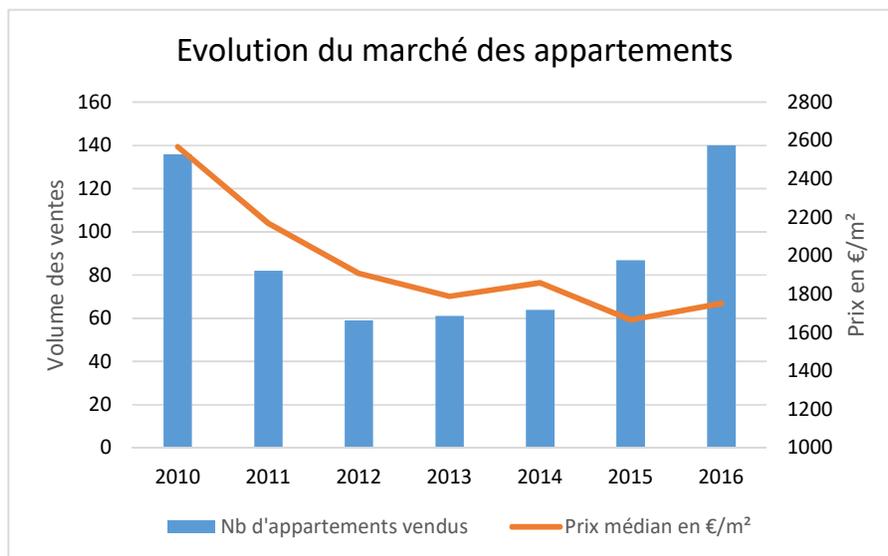
L'ensemble des résultats concernant le territoire du SCoT Nord toulousain est regroupé dans le fichier de calcul annexé (disponible aux formats calc ou excel), composé d'autant d'onglets que d'indicateurs.

5.1 Les évolutions

Indicateur E1 : évolution du nombre de ventes et des prix médians dans le marché du logement

Cet indicateur concerne l'évolution du marché du logement : ventes d'un seul appartement sans autre type de bien, d'une maison vendue seule, ou d'un terrain à bâtir acquis par une personne physique. Il permet de réaliser les graphiques et tableaux de volume de ventes et de montants, comme dans les exemples suivants :

Année	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m ²
2010	136	134000	2568	621	211820	2105	418	1018	90000	86
2011	82	124750	2169	566	217300	2158	505	992	94900	98
2012	59	110000	1908	539	210407	2135	396	1178	88553	88
2013	61	113000	1790	597	210000	2083	381	746	91000	115
2014	64	104325	1860	603	210850	2067	350	706	90000	123
2015	87	84500	1667	706	207075	2041	339	707	89000	113
2016	140	92750	1753	775	215000	2075	265	679	82500	134
2017	68	98825	1816	415	210000	2052				



Attention, la dernière année renseignée n'étant jamais complète, il convient de ne pas l'intégrer dans les données exploitées (ici 2017).

Au-delà de l'observation des évolutions, l'indicateur E1 permet de définir la meilleure période d'analyse à retenir pour les indicateurs suivants. Cette période doit être la plus récente possible, être homogène en terme de prix et comporter suffisamment de transactions pour permettre une analyse cohérente et une segmentation des biens vendus suffisamment fine. Elle peut varier entre 1 et 5 ans. Dans le cas du SCoT Nord toulousain, le nombre de transactions annuelles est relativement faible à la maille communale, notamment pour les appartements. Il convient donc de prendre une période d'analyse suffisamment grande pour disposer du plus grand nombre de données possibles à l'échelle communale ou d'effectuer l'analyse à une échelle agrégée.

On note :

- pour les appartements : une diminution importante des prix en €/m² entre 2010 et 2013 puis des prix davantage homogènes entre 2013 et 2017 ;

- pour les maisons : une diminution des prix en €/m² en 2013 et des prix relativement homogènes à partir de 2013. Néanmoins, lorsque l'on s'intéresse au prix médian des maisons en euros, on n'observe pas de tendance aussi marquée mais plutôt des évolutions annuelles hétérogènes.
- Pour les terrains à bâtir : une augmentation importante des prix en €/m² en 2013 et des prix au-dessus de 110 €/m² jusqu'en 2016, qui va de pair avec une diminution marquée de la surface médiane des terrains vendus.

Au vu de ces évolutions, le choix proposé est de retenir la période **2013-2016**, soit une période de 4 ans.

Sur d'autres territoires :

La période retenue est également 2013-2016 pour l'aire urbaine de Nîmes. En revanche, pour les territoires test de la communauté d'agglomération d'Albi, le département du Lot et le littoral des Pyrénées- Orientales, au vu des faibles évolutions, il est plutôt proposé d'ajouter l'année 2012 pour accroître le nombre de transactions. Dans les illustrations qui suivront la période d'agrégation 2012-2016 a été retenue pour ces derniers territoires et la période 2013-2016 pour l'aire urbaine de Nîmes.

AU Nîmes	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
Année	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m ²
2010	1 812	120 000	2 156	1 385	205 000	2 220	461	602	95 000	167
2011	1 592	102 000	1 955	1 362	210 241	2 250	445	544	96 000	197
2012	1 354	96 000	1 849	1 221	210 000	2 254	367	500	97 750	214
2013	1 484	90 100	1 758	1 365	202 000	2 190	369	500	95 000	202
2014	1 257	90 000	1 693	1 224	200 000	2 132	224	504	89 000	197
2015	1 414	89 075	1 701	1 409	200 000	2 155	366	429	95 750	216
2016	1 525	86 000	1 623	1 528	202 150	2 146	281	452	99 900	213
2017	1 608	83 000	1 670	1 827	208 000	2 200				

CA Albi	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
Année	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m ²
2010	228	83 250	1 667	516	159 000	1 627	194	961	55 150	58
2011	289	85 000	1 729	508	160 000	1 667	175	883	59 000	66
2012	319	86 000	1 868	471	155 000	1 580	141	832	60 000	80
2013	290	87 000	1 804	529	155 000	1 620	156	719	58 000	88
2014	250	85 000	1 805	501	160 000	1 628	121	689	50 000	72
2015	291	81 500	1 693	548	159 765	1 636	138	691	50 500	71
2016	341	84 000	1 784	596	164 000	1 667	77	601	50 000	84
2017	140	80 000	1 678	278	168 000	1 651				

Littoral PO	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
Année	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m ²
2010	1 423	107 000	3 031	811	180 000	3 033	178	368	104 000	285
2011	1 389	101 000	3 000	791	173 000	3 023	150	395	127 500	315
2012	1 164	95 000	2 827	694	177 500	2 975	138	361	109 500	281
2013	1 167	96 070	2 795	710	177 000	2 813	129	351	100 000	290
2014	1 065	97 000	2 813	719	171 490	2 763	62	399	112 000	293
2015	1 203	102 000	2 829	777	168 000	2 757	74	352	102 000	302
2016	1 376	91 000	2 756	836	177 805	2 760	42	299	99 450	290
2017	259	92 000	2 768	195	180 500	2 811				

Lot	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
Année	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m ²	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m ²
2010	136	75 000	1 371	1 163	130 000	1 467	480	2 001	30 000	13
2011	166	66 250	1 207	1 274	128 000	1 493	389	2 082	30 000	14
2012	130	63 500	1 261	1 088	122 308	1 417	298	1 801	29 750	15
2013	160	59 700	1 100	1 191	120 000	1 333	236	1 755	30 000	15
2014	164	60 850	1 226	1 124	114 500	1 282	200	1 571	28 180	16
2015	182	63 000	1 181	1 359	117 000	1 321	145	1 537	28 323	17
2016	184	65 000	1 261	1 460	120 000	1 320	98	1 497	26 888	17
2017	194	58 500	1 218	1 271	121 000	1 279				

5.2 Les indicateurs globaux

Indicateur G1 : Informations sur les types de transaction.

Les ventes classiques représentent généralement plus de 95% des transactions. C'est bien le cas sur le territoire du SCoT entre 2013 et 2016 :

	Nb de transaction	%
Adjudication	46	1%
Echange	67	1%
Expro	0	0%
Vente + vefa	6671	98%

Pour les indicateurs suivants et toute analyse des marchés immobiliers, on ne considère plus que les ventes car les autres types de transactions sont trop particulières pour permettre de créer des références de prix.

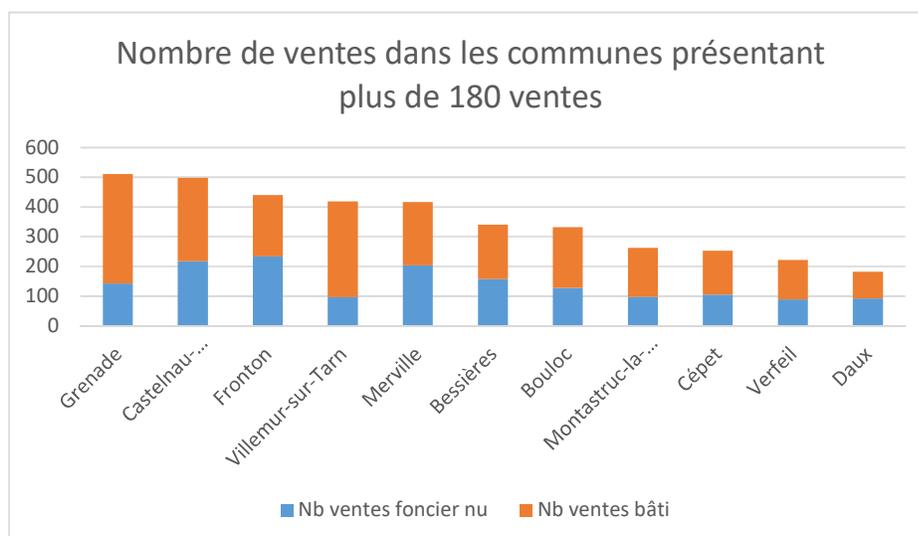
Indicateur G2 : Nombre de ventes, bâti et non bâti

Cet indicateur permet de comparer les ventes en volume et en montant total sur le territoire choisi et notamment par commune.

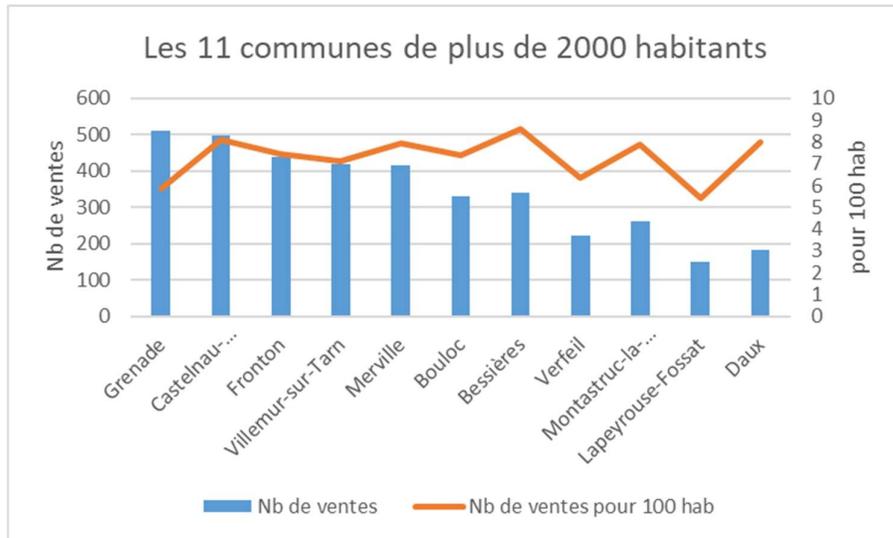
Sur le territoire du SCoT **entre 2013 et 2016**, les biens immobiliers bâtis représentent 56% des ventes et 76% des montants échangés.

	Ventes		Montant des ventes	
	Nombre	%	Somme	%
Foncier nu	2 926	44%	282 962 735 €	24%
Bati	3 748	56%	874 526 128 €	76%

Lorsque l'on s'intéresse au nombre de ventes par commune, on constate que 11 communes sur les 65 du SCoT comportent plus de 180 ventes sur la période et concentrent 60% des ventes.



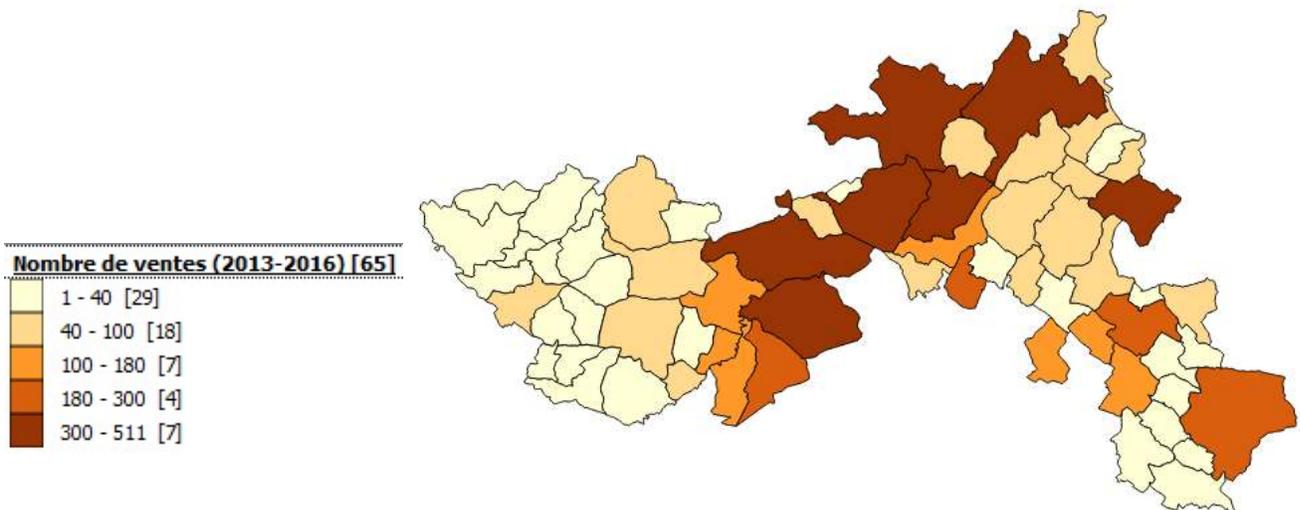
Globalement, les communes présentant le plus de ventes sont aussi les plus peuplées. Le nombre de ventes pour 100 habitants (idéalement pour 100 ménages) permet de comparer le dynamisme des marchés entre les communes.



Pour l'ensemble des communes, on constate en moyenne 3 ventes de logements pour 100 habitants. Pour les 11 communes de plus de 2000 habitants, la moyenne est également de 3 ventes pour 100 habitants avec un nombre de ventes qui varie entre 2 et 4.

A noter la commune de Cépet qui figure parmi les 11 communes présentant le plus de ventes et compte 6 ventes pour 100 habitants.

Nombre de ventes par commune du SCoT Nord Toulousain entre 2013 et 2016



Sur d'autres territoires :

Dans l'aire urbaine de Nîmes, polarisée par la ville de Nîmes, 55% des ventes sont réalisées dans la ville centre entre 2013 et 2016. En ajoutant les 6 communes comptant plus de 300 ventes, on atteint 70% des ventes concentrées sur 7 communes parmi les 50 de l'aire urbaine. Au vu du faible nombre de ventes par commune, une segmentation fine des biens n'aura de sens que sur la commune de Nîmes. Cette dernière pourra alors être découpée en quartiers ou iris. La question pourra se poser de séparer Nîmes des autres communes pour l'analyse des indicateurs.

Dans le département du Lot entre 2012 et 2016, 12 communes sur 320 comptent plus de 200 ventes et concentrent 27% des ventes. Les ventes sont les plus importantes sur les communes de Cahors (1740 ventes dont 85% concerne du bâti) et Figeac (824 ventes dont 84% concerne du bâti) et sont ensuite réparties sur l'ensemble des communes. Une segmentation fine des biens par commune sera difficilement réalisable hormis pour les 2 principales communes. Dans le département, les indicateurs seront principalement agrégés à l'échelle du département (et peut-être à l'échelle de certaines EPCI). Pour les catégories de biens les plus vendus, il est toutefois possible de calculer des prix médians. Notamment, concernant la catégorie maison, 42 communes présentent plus de 30 maisons vendues en 5 ans ; il est donc possible d'afficher un prix médian pour ces communes-là.

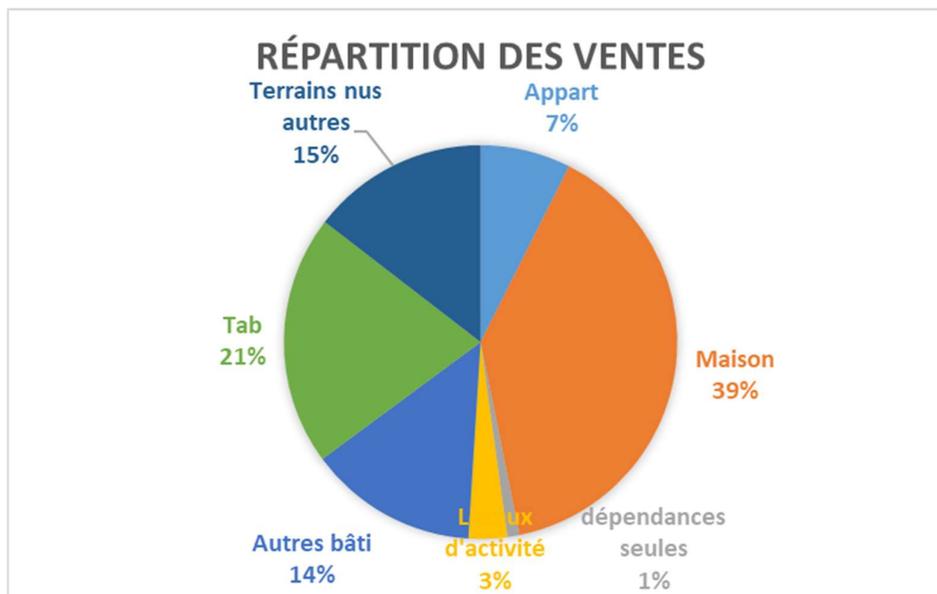
Sur le littoral des Pyrénées-Orientales, 4 communes sur 10 comptent un nombre de ventes plus important mais le nombre de ventes par commune paraît suffisant pour effectuer une segmentation à la commune (hormis peut-être pour Cerbère)

communes	nombre de ventes de bâti	nombre de ventes de foncier nu
Canet-en-Roussillon	2684	148
Le Barcarès	2501	80
Saint-Cyprien	2447	147
Argelès-sur-Mer	2124	517
Sainte-Marie-la-Mer	587	140
Banyuls-sur-Mer	568	201
Collioure	500	79
Torreilles	483	198
Port-Vendres	462	92
Cerbère	141	59

Indicateur G3 : répartition des biens vendus

Cet indicateur permet d'évaluer le poids de chaque type de bien dans le marché. En le croisant avec F1, on peut distinguer les terrains supposés être des terrains à bâtir des autres terrains nus.

Sur ce territoire, périurbain, la faible proportion des appartements et la forte proportion des maisons vendues sont à comparer avec le parc de logements existants.



G4 : répartition des ventes d'appartements

Cet indicateur permet de rendre compte des ventes d'appartement en distinguant les ventes comprenant un seul appartement, deux appartements et les ventes en lots >2. Sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, seules 12 communes comportent un nombre d'appartements vendus supérieur ou égal à 11 (application du secret statistique) sur la période 2013-2016 et 3 d'entre-elles sont concernées par un nombre d'appartements vendus en lots supérieur ou égal à 11. Le nombre de biens est trop faible pour rendre l'indicateur pertinent dans ce cas.

Pourcentage d'appartements vendus en lots sur 3 communes du SCoT Nord Toulousain entre 2013 et 2016

	Nb total appart vendus	Nb appart vendus par 2	Nb appart vendus en lots>2	% appartements vendus en lots >2
Montastruc-la-Conseillère	37	<11	11	30%
Grenade	78	14	16	21%
Villemur-sur-Tarn	70	30	11	16%

Sur d'autres territoires :

Sur la commune d'Albi, 18% des appartements sont vendus en lots (plus de 2 appartements) sur la période 2012-2016. A Nîmes, 15% des appartements le sont sur la période 2013-2016. Les autres communes de la communauté d'agglomération d'Albi et de l'Aire urbaine de Nîmes sont globalement peu concernées par les ventes en lots.

Dans le Lot entre 2012 et 2016, la part des appartements vendus en lots est importante (opérations immobilières ou ventes de patrimoine d'un bailleur à un autre ?) pour les principales communes concernées par des ventes d'appartements.

Communes	Nb ventes d'appartements seuls	Nb ventes de 2 appartements	Nb ventes d'appartements en lots (>2)	Nb appartements vendus en lots	Nb total appartements vendus	Part des appartements vendus en lots
Cahors	536	62	63	381	1041	37%
Figeac	211	36	26	112	395	28%
Souillac	26	17	12	58	118	49%
Gourdon	20	<11	<11	56	92	61%
Luzech	<11	<11	<11	75	79	95%
Saint-Céré	12	13	<11	16	54	30%

G5 : Les locaux d'activité tertiaire (services et commerces)

Cet indicateur permet de comparer les volumes de locaux d'activité vendus et leur prix. Sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, les volumes sont faibles, les écarts de prix importants entre les communes mais non exploitables au vu du nombre de biens considéré. En effet, 73 locaux d'activités ont été vendus en 4 ans sur les 65 communes et seule une commune comporte plus de 11 locaux d'activités vendus (avec un total de 13 locaux). Le calcul des prix médians par commune n'est donc pas réalisable.

Sur d'autres territoires :

La commune de Nîmes se distingue par le nombre de locaux d'activité tertiaire vendus entre 2013 et 2016 : 844 dont près des deux tiers vendus en lots (>1) pour des prix médians de 970€/m² pour les locaux vendus seuls et 860€/m² pour les locaux vendus en lots. Pour les autres communes de l'aire urbaine, le nombre de locaux d'activité tertiaire vendus est très faible.

5.3 Le marché du logement

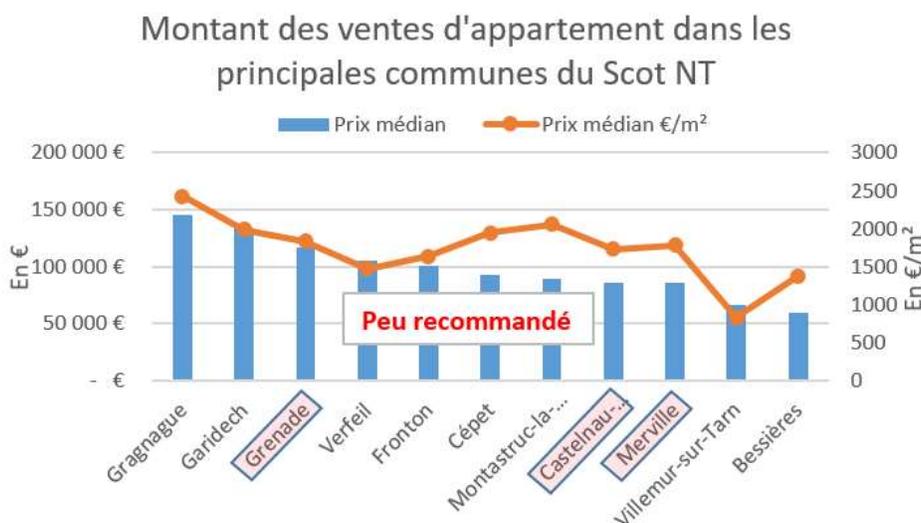
Pour étudier le marché du logement, on ne considère que les ventes d'appartements ou de maisons vendus seuls - **mais avec potentiellement des dépendances** - déclarés comme logement dans les fichiers fonciers, et d'une superficie supérieure à 9 m² (cf. notice DV3F).

L1 et L5 : Marchés de l'appartement et de la maison

Ces indicateurs permettent de produire les analyses sur les volumes et les prix de vente des appartements ou des maisons. Ils permettent ainsi de comparer les communes, les territoires, en terme de nombre de ventes et de prix médian.

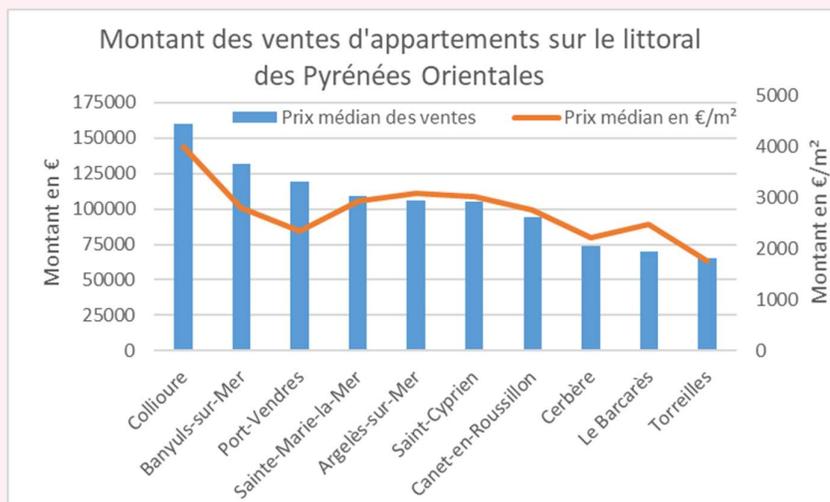
En associant à cette donnée le parc de logements, on peut réaliser des analyses cartographiées le cas échéant, présentant la part du parc de logements vendue, ce qui donne une indication supplémentaire sur le dynamisme du marché local du logement.

L'indicateur L1 seul offre la possibilité de connaître, pour les appartements, les prix de vente médians globaux ou au m² par commune ou tout autre territoire d'analyse. Cela permet de réaliser, classiquement, un graphique avec les montants de ventes d'appartements réalisés sur les principales communes (cf. ci-après). Dans le cas présent du SCoT Nord Toulousain, seules les 3 communes encadrées en rouge ont vu plus de 30 ventes sur les 4 années étudiées. Il est donc peu conseillé de présenter un tel graphique dans ce cas. En revanche, il peut être envisagé une représentation graphique similaire en isolant les trois centralités et en agrégeant certaines communes entre-elles.



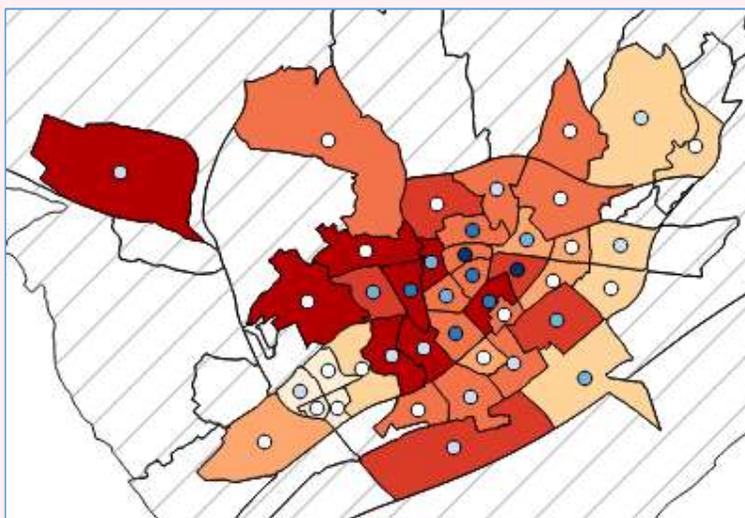
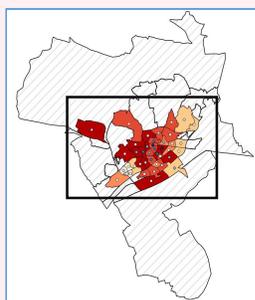
Sur d'autres territoires :

Sur le littoral des Pyrénées-Orientales, le nombre de ventes d'appartements entre 2012 et 2016 est significatif sur l'ensemble des communes étudiées (entre 34 et 1485 ventes). Le graphique ci-après donne à voir les écarts de prix médians entre les communes étudiées.



Commune de Nîmes :

Lorsqu'une commune présente un grand nombre de ventes, il devient possible de réaliser des analyses infracommunales, à l'échelle de l'iris par exemple. Nîmes compte près de 5 300 appartements vendus à l'unité entre 2013 et 2016, plus de 150 000 habitants et 64 iris. L'analyse ci-dessous présente le nombre d'appartements vendus à l'unité et le prix médian en €/m² (indicateur L1) à l'échelle de l'iris. Lorsqu'un iris comporte moins de 30 ventes, il apparaît hachuré sur la carte. Dans cet exemple et avec un tel filtre, les quartiers périphériques correspondant à 22 iris n'apparaissent pas mais une analyse plus fine peut être réalisée sur les quartiers du centre de la commune.



nombre de ventes d'appartements [41]

- 32 - 92 [18]
- 92 - 152 [10]
- 152 - 213 [6]
- 213 - 273 [5]
- 273 - 333 [2]

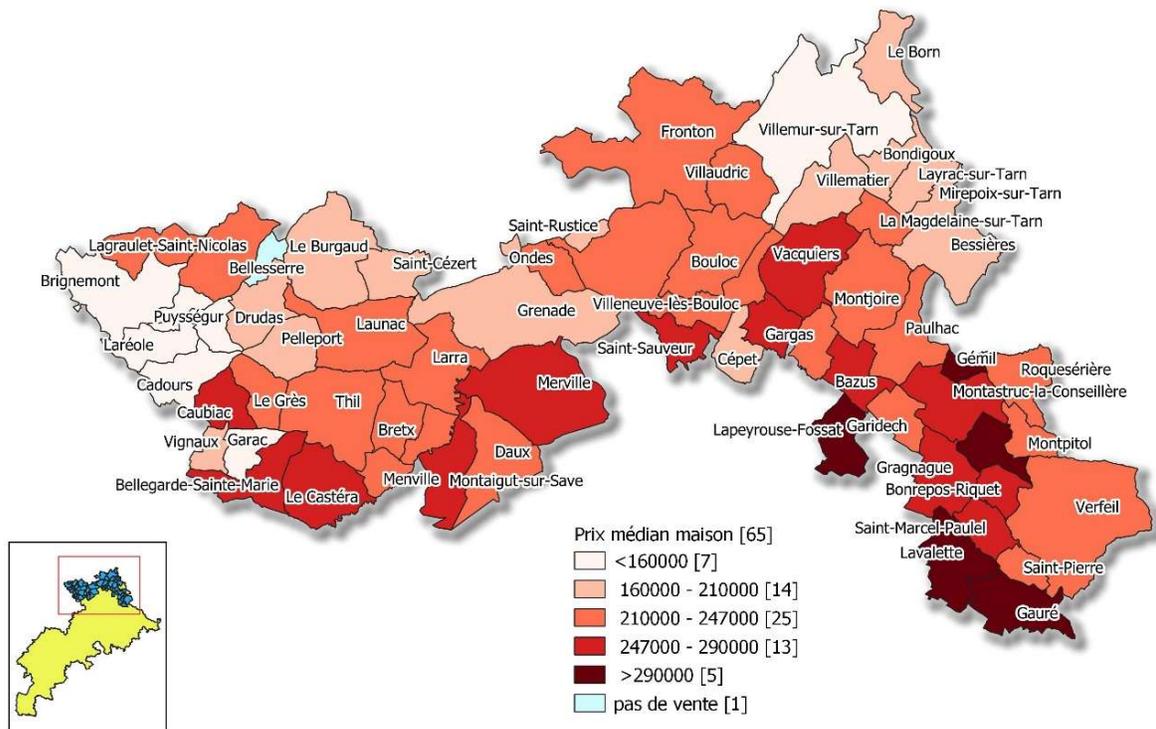
prix médian en €/m² [41]

- 338 - 800 [4]
- 800 - 1200 [6]
- 1200 - 1400 [5]
- 1400 - 1800 [13]
- 1800 - 2000 [5]
- 2000 - 2292 [8]

NB : Les chiffres entre crochets [] dans la légende correspondent au nombre d'iris concernés

Sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, le nombre de maisons vendues entre 2013 et 2016 est suffisant pour exploiter l'indicateur L5 à la maille communale (nombre et prix médian des maisons vendues seules). La carte ci-dessous présente le prix médian des ventes de maisons en euros pour chaque commune et offre ainsi un éclairage intéressant sur la sélectivité et la tension du marché.

SCoT Nord Toulousain
Prix médian des maisons



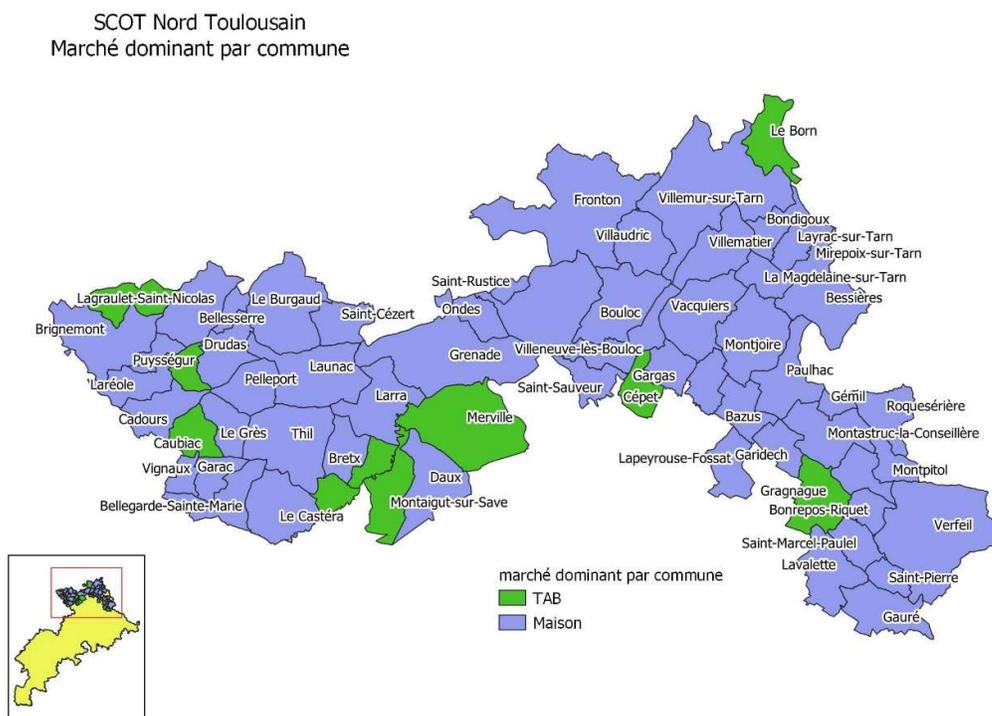
Composition du marché et marché dominant :

A partir des indicateurs L1, L5, et du nombre de terrains à bâtir acquis par des personnes physiques (indicateur F2), on peut évaluer le marché dominant qui donne une indication sur les modes d'accès à la propriété des ménages (achat d'un appartement, d'une maison ou d'un terrain à bâtir pour y construire une maison individuelle).

Dans le cas du territoire du SCoT, le marché est largement dominé par la maison individuelle.

L'analyse du marché dominant peut également être réalisée à partir des indicateurs L3 et L6 qui précisent l'ancienneté des biens. Sur le territoire du SCoT, on constate que le marché est largement dominé par la maison ancienne.

Dans cette analyse, la comparaison avec les terrains à bâtir ne sera pertinente que si une analyse spécifique a permis d'approcher de façon relativement satisfaisante le nombre de terrains à bâtir. Dans le présent exemple, si l'on ne considère que les TAB « forte présomption » (segmtab = 3 ou 4), le marché des TAB ne ressort pas. En revanche, si l'on considère les TAB forte et faible présomption (segmtab = 1 à 4), alors dans certaines communes, le marché des TAB devient dominant comme l'illustre la carte ci-après.



L2 : Les ventes d'appartements avec et sans garage

Cet indicateur permet d'obtenir le ratio d'appartements vendus avec au moins un garage. Attention, pour calculer des pourcentages, il faut prendre en dénominateur le volume d'appartements inscrit dans L1 (en effet, il est possible que des appartements aient été vendus avec plus de 2 garages).

Scot Nord Toulousain	Appartement vendu:		
	Sans garage	Avec 1 garage	Avec 2 garages
Nb d'appartements vendus	77	135	135
% des appartements vendus	22%	38%	38%
Surface médiane de l'appartement	60 m ²	46 m ²	62 m ²
Montant médian de la vente	84 500 €	85 000 €	110 820 €
Montant médian de la vente en €/m²	1 333 €/m ²	1 800 €/m ²	1 798 €/m ²

Sur un autre territoire

Sur un territoire plus touristique, avec beaucoup plus d'appartements vendus, la surface et le prix de vente augmentent plus linéairement avec le nombre de garages inscrits dans la transaction (ex : littoral des Pyrénées-Orientales entre 2012 et 2016).

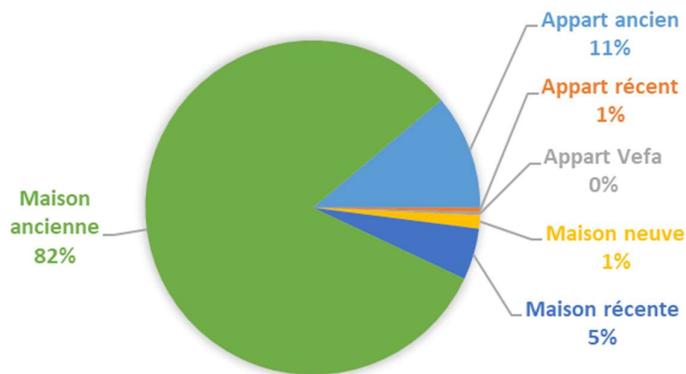
Littoral PO (2012-16)	Appartement vendu:		
	Sans garage	Avec 1 garage	Avec 2 garages
Nb d'appartements vendus	2461	3078	364
% des appartements vendus	42%	52%	6%
Surface médiane de l'appartement	31 m ²	35 m ²	58 m ²
Montant médian de la vente	80 000 €	102 000 €	184 500 €
Montant médian de la vente en €/m²	2 529 €/m ²	2 930 €/m ²	3 209 €/m ²

L3 et L6 : Appartements/maisons et ancienneté

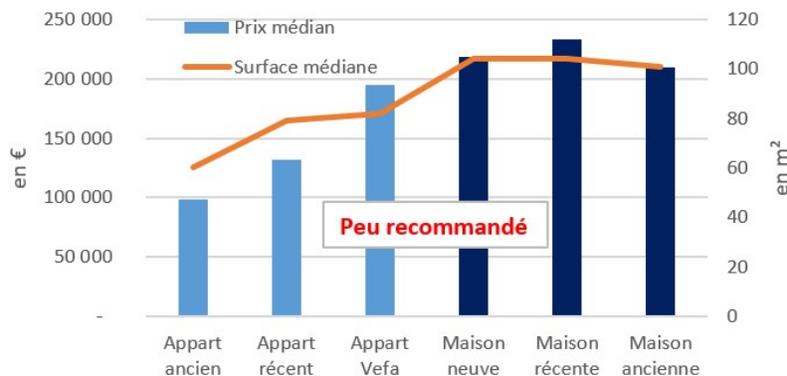
Ces indicateurs permettent de comparer les surfaces et les prix des biens en fonction de l'ancienneté pour approfondir l'analyse des marchés à travers une segmentation plus fine.

Sur le territoire du SCoT Nord toulousain, le marché de la maison ancienne est très majoritaire (82% des ventes de logement) et celui des appartements anciens est significatif (11% des ventes de logements). Les autres sous-catégories de logements représentent pour 3 d'entre elles moins d'1% des ventes et des volumes très faibles. Il est donc peu recommandé de proposer des analyses de prix sur ces échantillons trop faibles.

RÉPARTITION DES VENTES SCOT NT

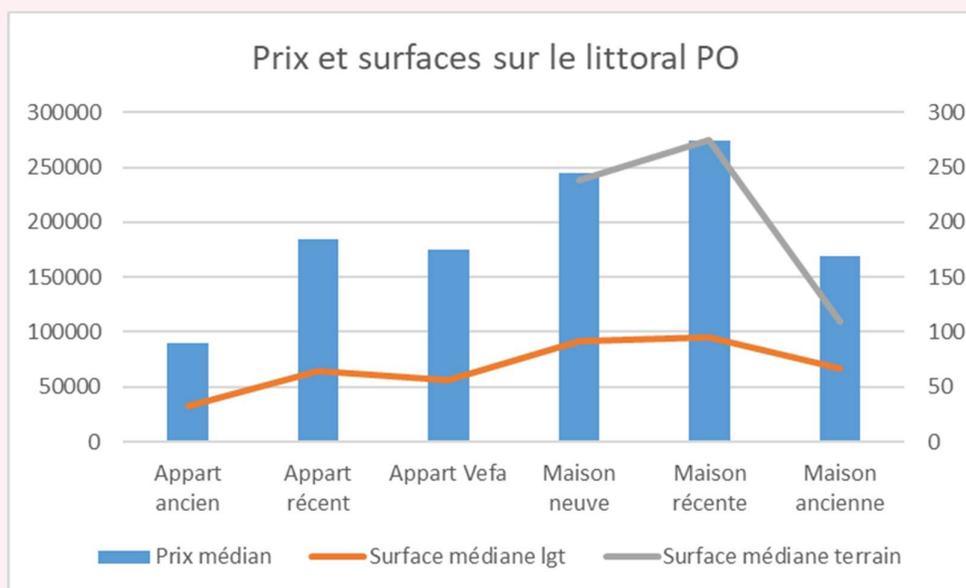
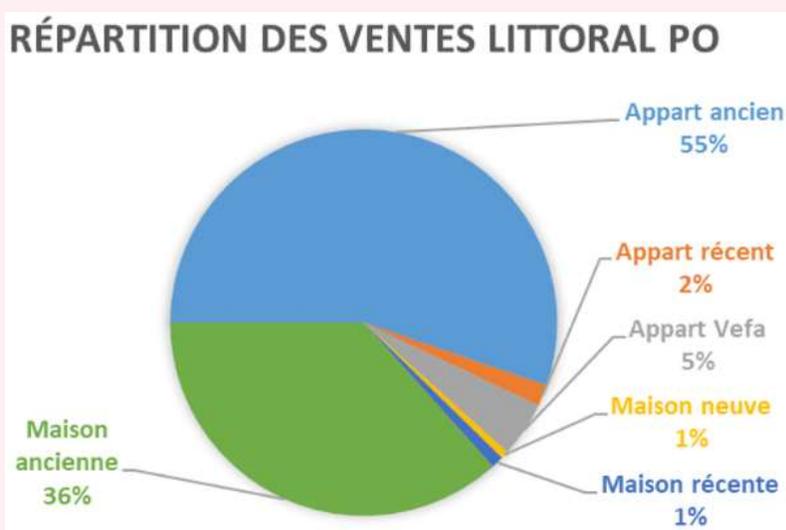


Prix et surface des logements sur Scot NT



Sur un autre territoire

Sur le littoral des Pyrénées-Orientales, on dénombre près de 10 000 ventes de maisons et appartements entre 2012 et 2016. Avec environ 1% des transactions, les maisons neuves et les maisons récentes représentent respectivement 62 et 100 ventes, soit des volumes suffisants pour être étudiés. Les données disponibles offrent alors une possibilité d'analyse pertinente, comme ci-après.

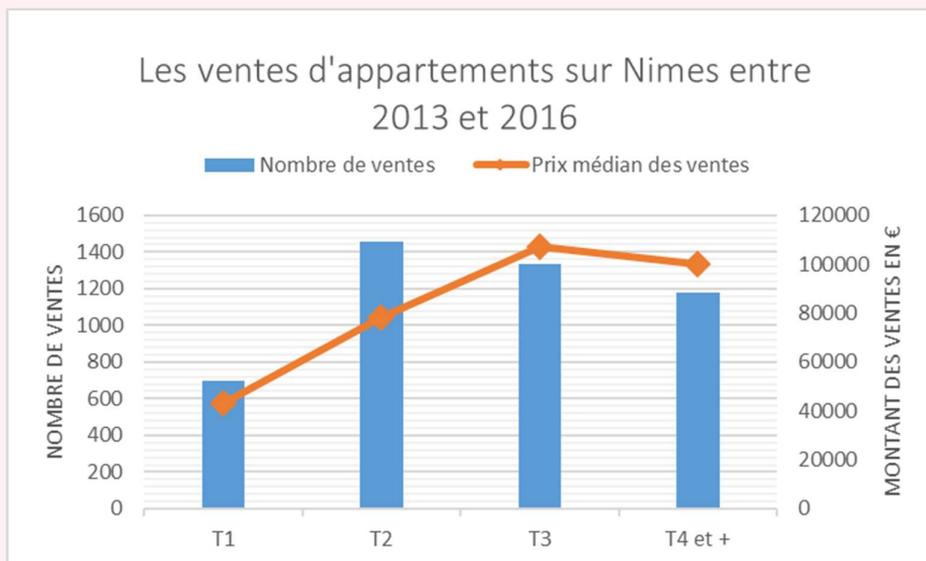


Dans cet exemple, on constate que le marché de l'appartement neuf est essentiellement dû aux VEFA (le marché de l'appartement neuf hors VEFA n'apparaît pas sur le graphique compte-tenu du faible nombre de biens concernés).

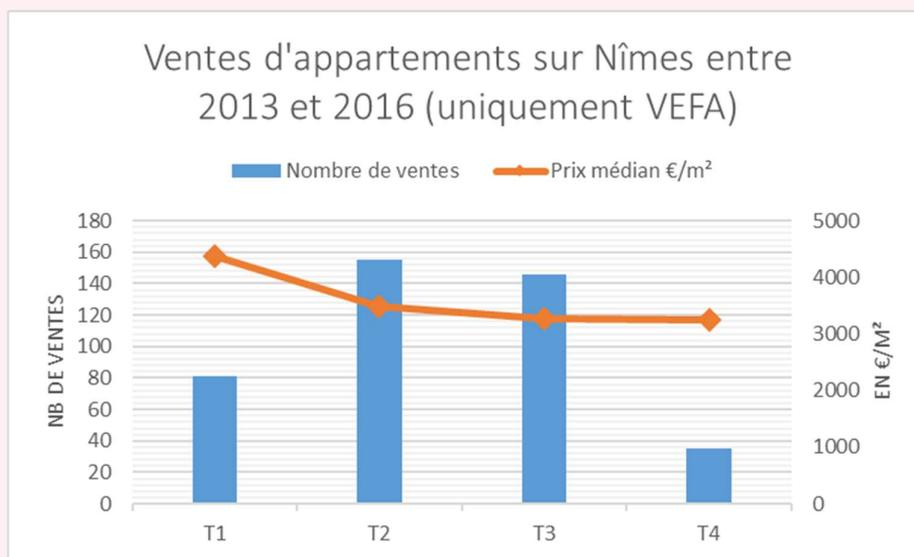
Sur un autre territoire :

Si l'échelle d'un SCoT rural se prête peu à l'analyse de la répartition des typologies d'appartements vendus, celle d'une commune telle que Nîmes offre la possibilité d'une étude sur la taille des logements vendus et leur coût sur un secteur particulier.

Hors VEFA :



En VEFA :



Pour approfondir l'analyse et si le nombre de transactions le permet, il peut être intéressant de créer une segmentation plus fine. Par exemple : le prix d'un appartement ancien de type T3 sans dépendance ou celui d'une maison ancienne de type T4et+, etc.

5.4 Les marchés fonciers

F1 : ventes de terrains nus

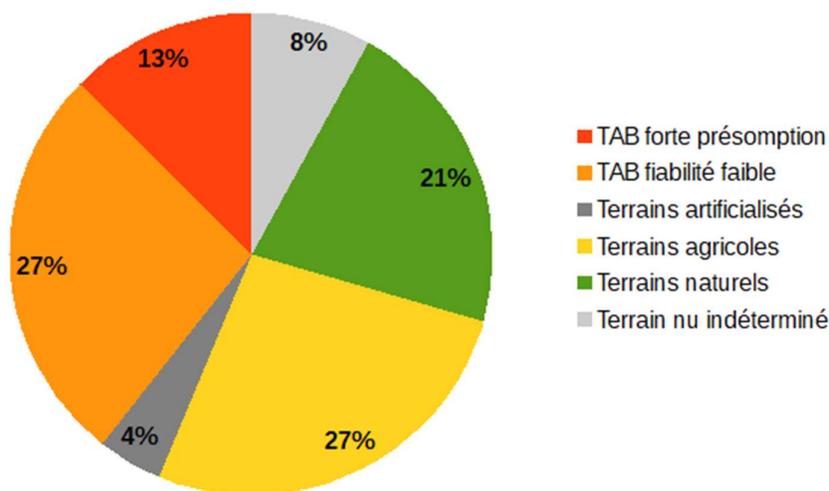
Cet indicateur permet de segmenter le marché des terrains nus. Il est à manier avec précaution compte-tenu du manque de fiabilité des informations relatives au foncier.

Les segments « TAB forte présomption » et « TAB fiabilité faible » permettent néanmoins d'approcher davantage le segment des terrains à bâtir moyennant un travail d'analyse sur les TAB « fiabilité faible » (cf. notice) pour les raccrocher ou non au segment des terrains à bâtir. A défaut d'une telle analyse, il est conseillé de ne considérer que les « TAB forte présomption ».

Sur le territoire périurbain du SCoT Nord Toulousain, près de 2700 ventes de foncier nu ont été réalisées en 4 ans. 60 à 80% d'entre-elles concerneraient du terrain à bâtir. Le prix médian de la catégorie « terrains à bâtir forte présomption » (106€/m²) est à manipuler avec précaution car cette catégorie peut contenir des biens très hétérogènes. En effet, l'écart de prix peut être important entre des terrains viabilisés prêts à la construction d'une maison individuelle et des grands terrains non aménagés acquis par des aménageurs en vue d'un allotissement. De plus, l'écart de prix médian entre cette catégorie et la catégorie « terrain à bâtir fiabilité faible » (106€/m² vs 36€/m²) montre qu'une analyse plus fine des terrains à bâtir « fiabilité faible » doit être réalisée.

Sur d'autres territoires :

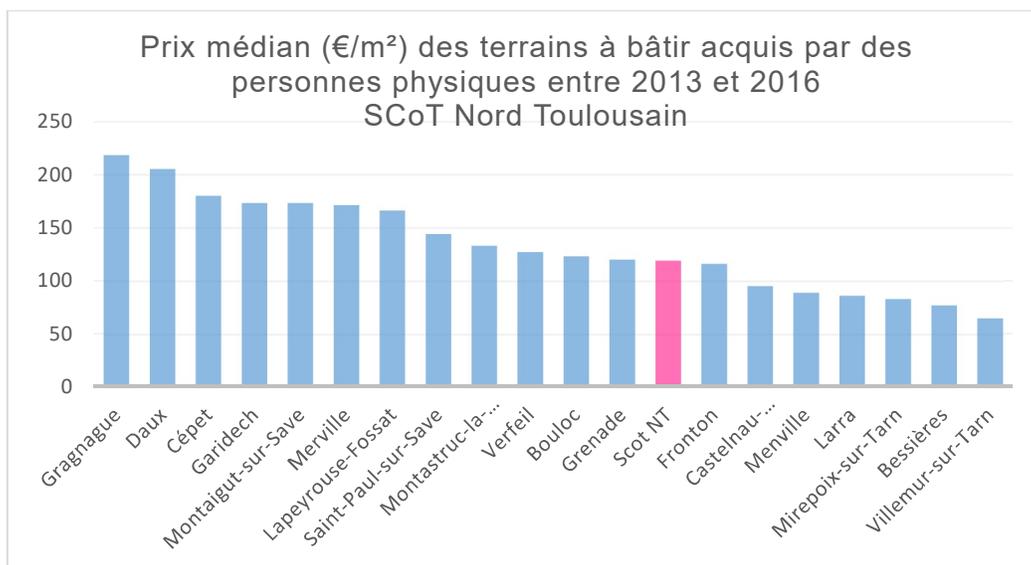
Répartition des ventes de terrains non bâtis dans le Lot entre 2012 et 2016



F2 : Les terrains à bâtir acquis par des personnes physiques

Cet indicateur regroupe les terrains à bâtir acquis par des personnes physiques en supposant qu'il s'agit d'un segment relativement homogène : un terrain acquis par un particulier pour construire une maison individuelle.

On peut ainsi comparer le prix médian des terrains à bâtir par commune, comme dans l'exemple ci-après.



5.5 Les acquéreurs et les vendeurs

T1 et T2 : Top 4 – Top 5 des acquéreurs et des vendeurs

Ces indicateurs mettent en évidence les principaux acteurs des marchés immobiliers : qui vend et qui achète des logements et des terrains à bâtir. On constate que majoritairement les acheteurs-vendeurs sont des personnes physiques.

Le TOP 4 des acquéreurs - Scot Nord toulousain									
	Appartement			Maison			TAB		
	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%
1	Personne physique	282	80	Personne physique	2254	86	Personne physique	1335	87
2	Non défini	59	17	Non défini	281	11	Organisation de gestion foncière et immobilière	91	6
3	Organisation de gestion foncière et immobilière	7	2	Organisation de gestion foncière et immobilière	58	2	Personne morale autre	52	3
4	Personne morale autre	3	1	Personne morale autre	9	0	Non défini	25	2

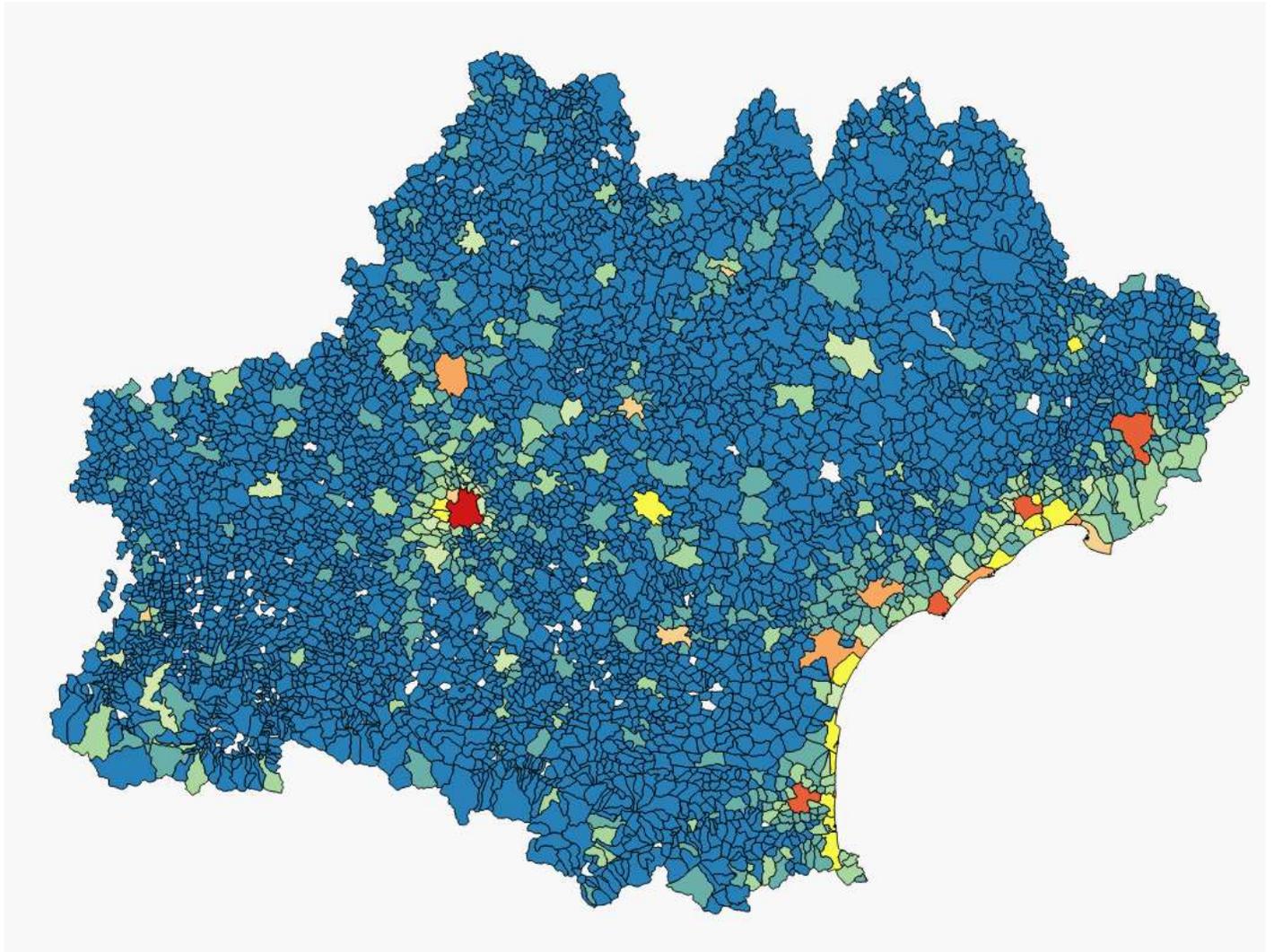
Le TOP 5 des vendeurs - Scot Nord toulousain									
	Appartement			Maison			TAB		
	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%
1	Personne physique	283	81	Personne physique	2513	96	Personne physique	715	46
2	Organisation de gestion foncière et immobilière	26	7	Organisation de gestion foncière et immobilière	40	2	Personne morale autre	341	22
3	Non défini	20	6	Personne morale autre	22	1	Professionnel foncier immobilier	273	18
4	Personne morale autre	14	4	Non défini	16	1	Non défini	112	7
5	Professionnel foncier immobilier	5	1	Professionnel foncier immobilier	10	0	Public	43	3

6 Conclusion

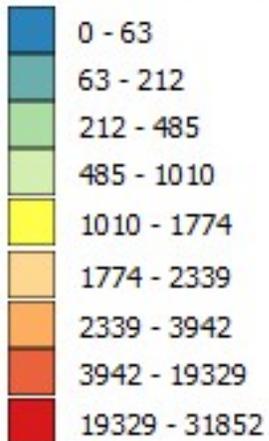
L'exploitation des données DVF et en particulier de la base de données DV3F offre de réelles opportunités pour observer et comprendre les marchés immobiliers sur un territoire et une période donnée. Ainsi, elle peut permettre d'alimenter un observatoire du logement et du foncier, de connaître les enjeux locaux liés aux marchés immobiliers (secteurs dynamiques, secteurs tendus, types de biens vendus, références de prix, etc.), de mettre en perspective les capacités d'acquisition des ménages et les biens commercialisés, de comprendre les logiques d'acteurs, etc. Une telle compréhension des marchés immobiliers alimente grandement l'élaboration de documents de planification (SCoT, PLH, PLU) en aidant à la définition et à la programmation des types de logements à produire. Elle intervient également dans l'élaboration d'une stratégie foncière, dans la politique d'acquisition d'un acteur public, etc. Enfin, elle peut permettre d'évaluer l'impact d'une politique publique (effets d'une modification de zonage d'urbanisme sur les ventes et les prix, effets d'une opération de renouvellement urbain, de la mise en œuvre d'un outil foncier, etc.).

L'exploitation de DVF nécessite toutefois une bonne connaissance de la donnée et de ses limites pour produire des indicateurs fiables et de qualité. En particulier, l'exploitation des transactions de foncier nu nécessite des analyses complémentaires, le recours à d'autres sources d'informations et des vérifications de terrain.

Illustration : Nombre de ventes de locaux par commune en Occitanie entre 2014 et 2016



Nombre de ventes de locaux





Siège social : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30
Établissement public – Siret : 130 018 310 00313 - TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310 - www.cerema.fr

Auteurs : Alpin Christine, Andrieu Aurélien, Binet Vincent, Peyron Aude