
Caractériser les marchés immobiliers
*Expérimentation sur les marchés du
neuf et de l'ancien*

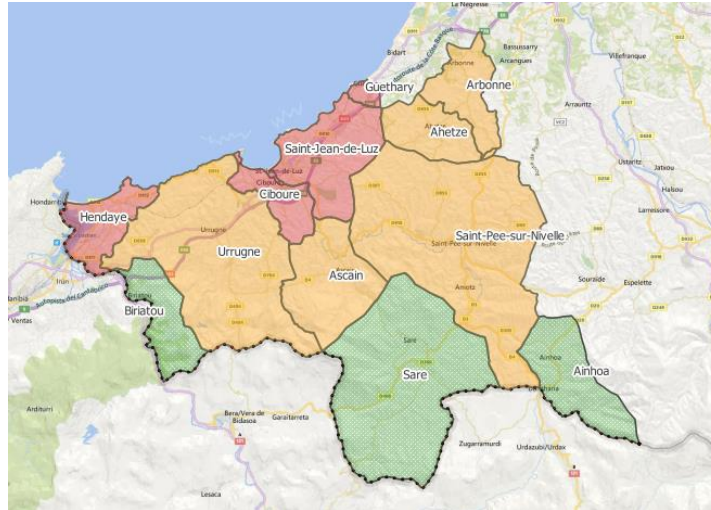
Groupe de travail régional DVF - Aquitaine
6 février 2017





Le contexte

Une diversité territoriale (secteur aggloméré littoral, péri-urbain, rural)



La planification : arrêt du second PLH Sud Pays Basque 2017-2022 + révision du SCOT

- Volonté d'enrichir l'observatoire de l'habitat par des données sur le marché immobilier
- Programme d'actions du PLH : renforcement significatif du volet foncier

Montée en puissance du SIG communautaire

- Accès aux données DVF au travers de la consultation du cadastre -> une utilisation au cas par cas
- Une demande d'accès aux données pour des études (ex : stratégie des risques littoraux)



La commande

Une expertise sur les bases de données foncières disponibles (DVF, Majic)

Un niveau d'analyse infra-communal

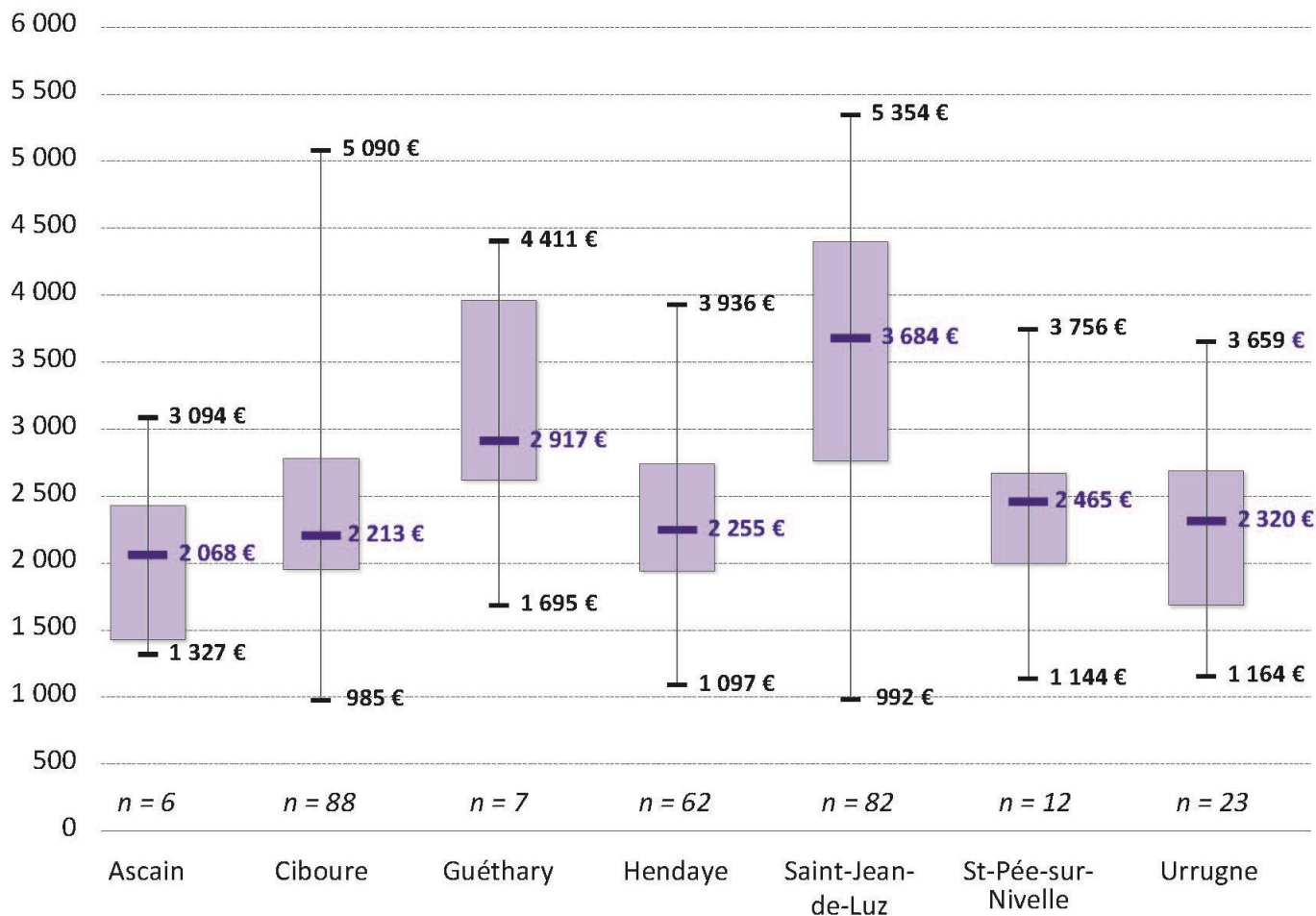
-> Quel est le volume des ventes ? Quels sont les prix de ventes et leur évolution ?
Où se situent les transactions ? Quels sont les montants des loyers ?

Une expertise AUDAP + une approche inter-services



Le marché de la vente

Dispersion des prix au m² des appartements (T5) vendus entre 2006 et 2015



**Des effectifs
suffisants (>5 biens)
pour seulement
7 communes sur 12**

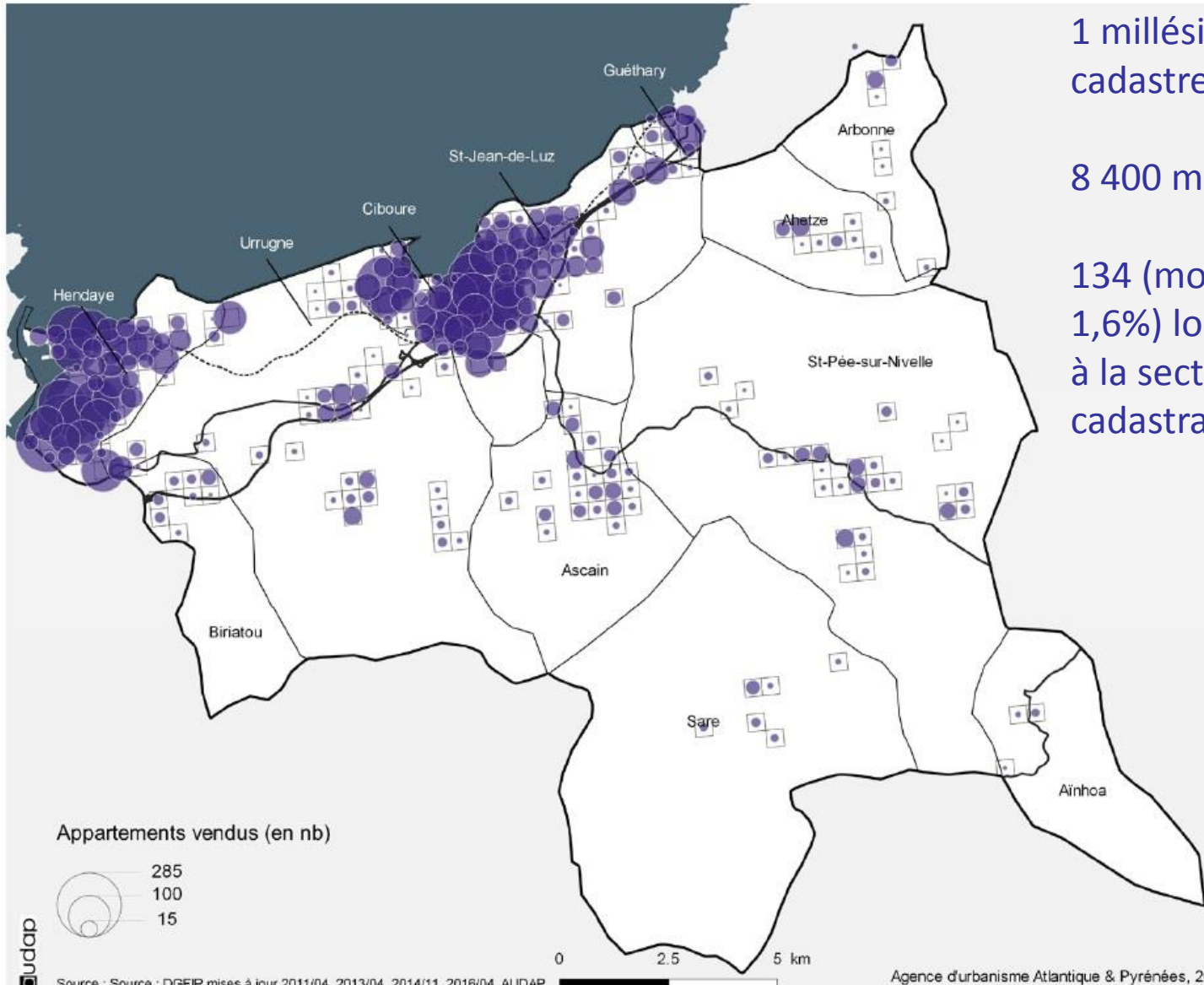
**Forte hétérogénéité
des niveaux de prix**
Prix médian des T5 :
2 213€/m² à Ciboure
3 684€/m² à St-Jean

Source : DVF-DGFIP, millésimes 2011/04, 2013/04, 2014/10, 2016/04 - Traitement AUDAP
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2016



DVF : Géolocalisation des ventes puis carroyage

Appartements vendus entre 2006 et 2015 dans l'ASPB



1 millésime du cadastre (2014)

8 400 mutations

134 (moins de 1,6%) localisées à la section cadastrale



Des marchés sensibles à la notion d'échelle

Quartier : avait été envisagé, mais complexité de la définition des quartiers dans la temporalité de l'études => nécessité de trouver un autre découpage (« statistique » plutôt que « politique »)

IRIS : brique de base des données infracommunales de l'INSEE

Contours stables dans le temps

Équivaut à la commune pour les petites communes (CASPB : 4 communes concernées par un découpage infra)

Carreau : unité de comparaison immédiate (taille identique)

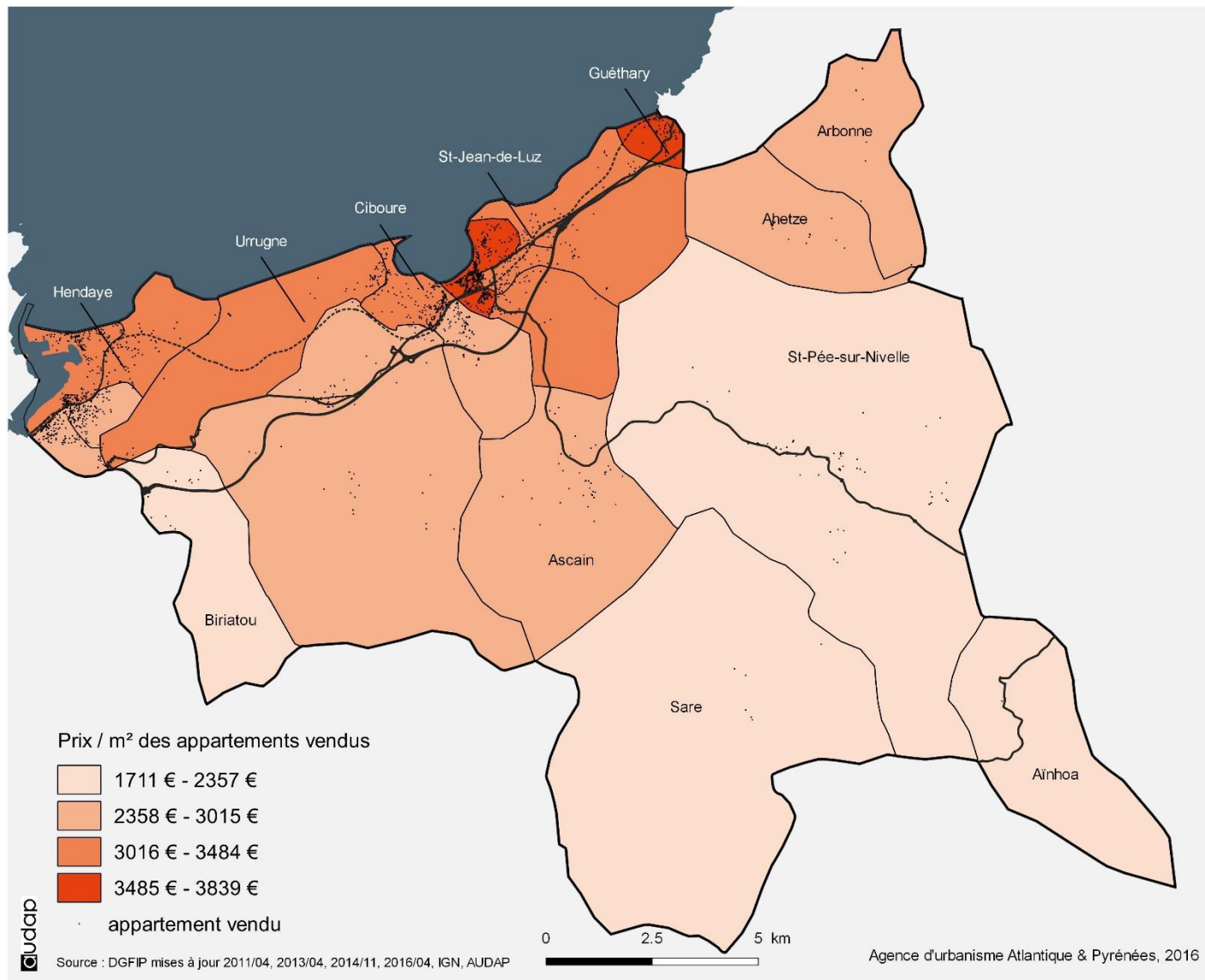
Possibles suppressions d'observations pour respecter le secret statistique

Pour une connaissance fine (carroyage 1000x1000m ou 400x400m) : meilleure illustration des réalités territoriales



Des marchés sensibles à la notion d'échelle

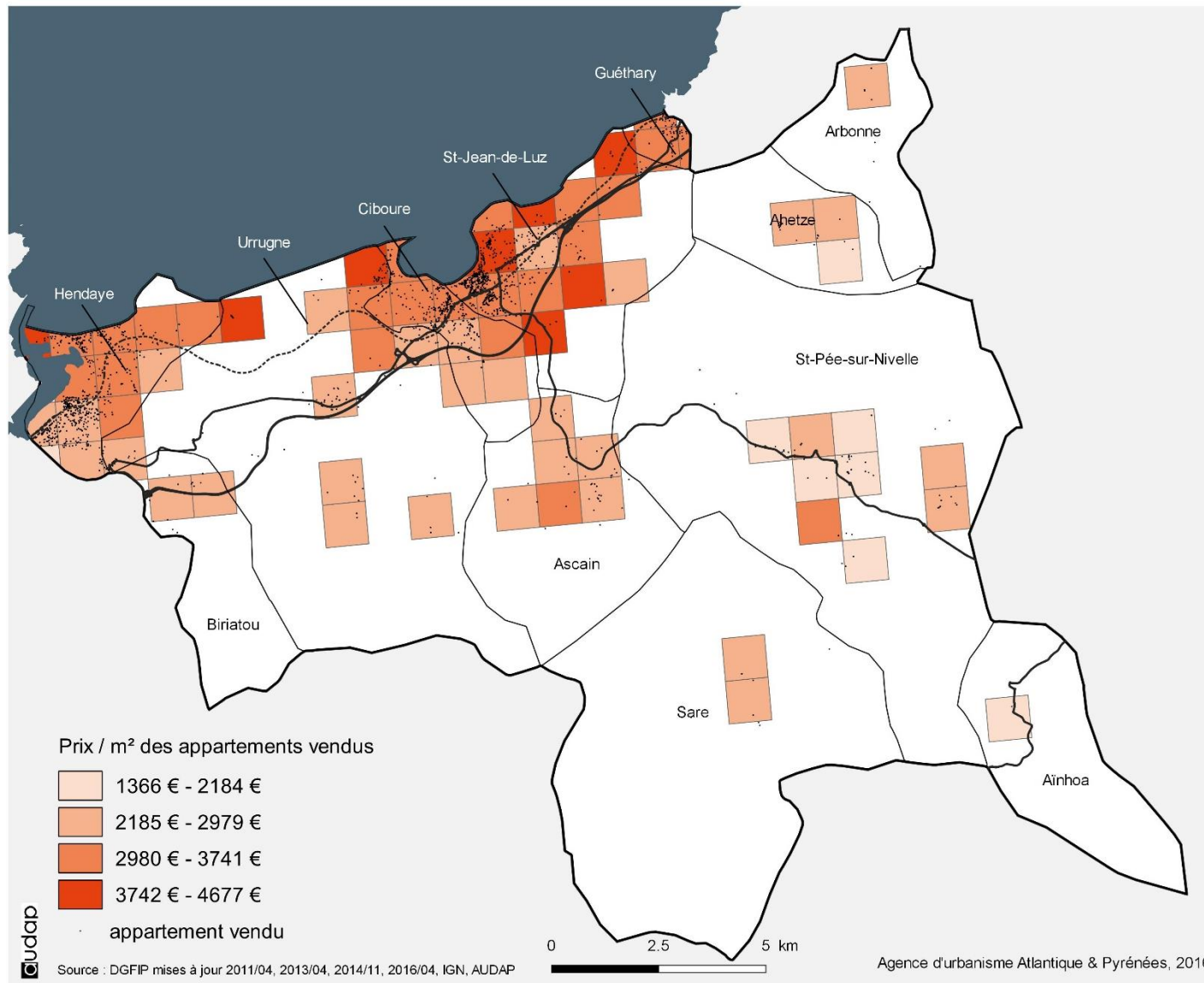
Prix au m² des appartements vendus entre 2006 et 2015 dans l'ASPB - IRIS





Des marchés sensibles à la notion d'échelle

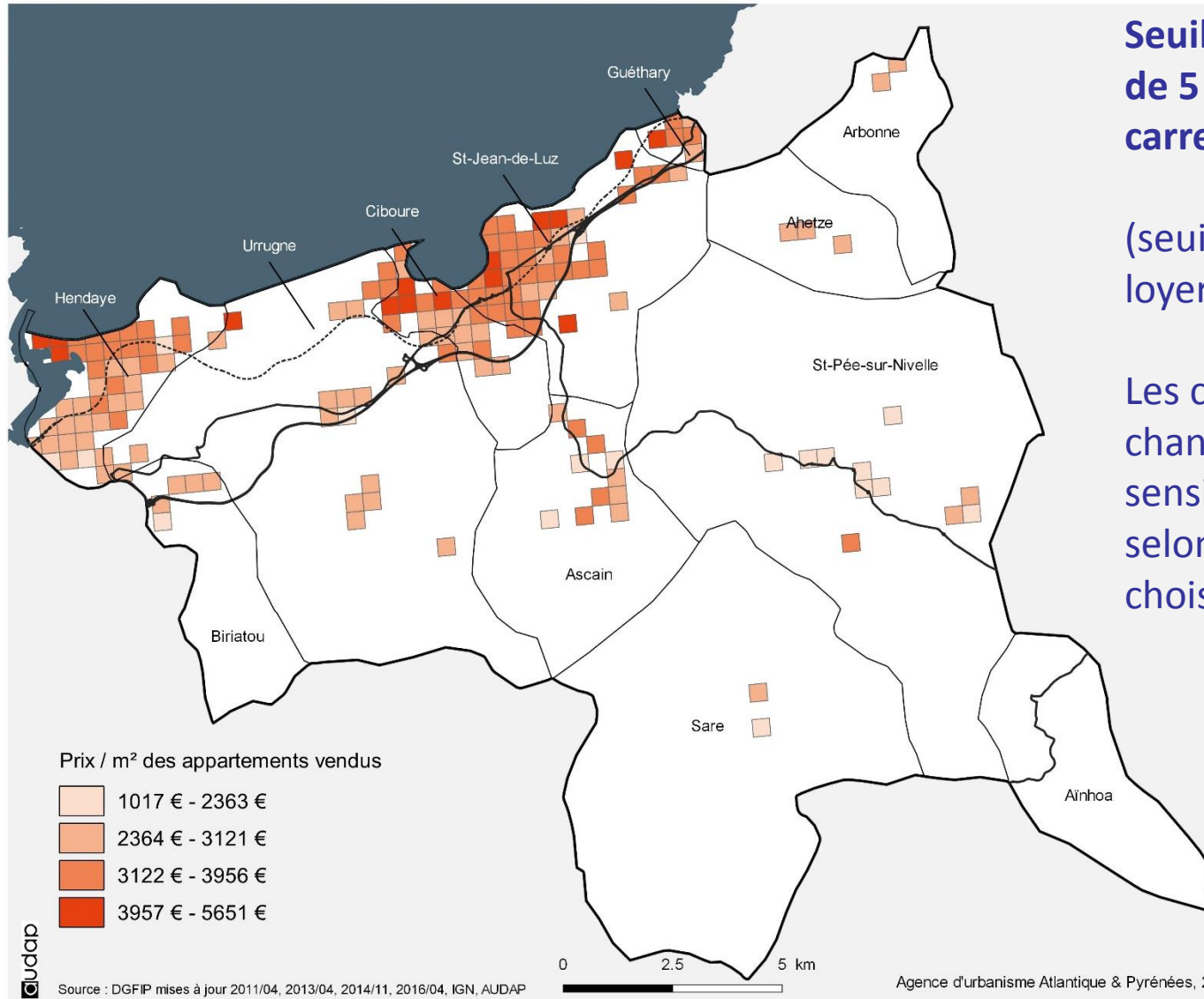
Prix au m² des appartements vendus entre 2006 et 2015 dans l'ASPB – 1km





Des marchés sensibles à la notion d'échelle

Prix au m² des appartements vendus entre 2006 et 2015 dans l'ASPB – 400m



Seuil stat : plus de 5 biens par carreau

(seuil stat des loyers OLL = 50)

Les conclusions changeront sensiblement selon l'échelle choisie



DVF + : les filtres

Secrétisation systématique : plus de 5 biens (standard Perval)

Les filtres :

Préalable nécessaire pour obtenir une base exploitable

À adapter selon chaque problématique

Exemples :

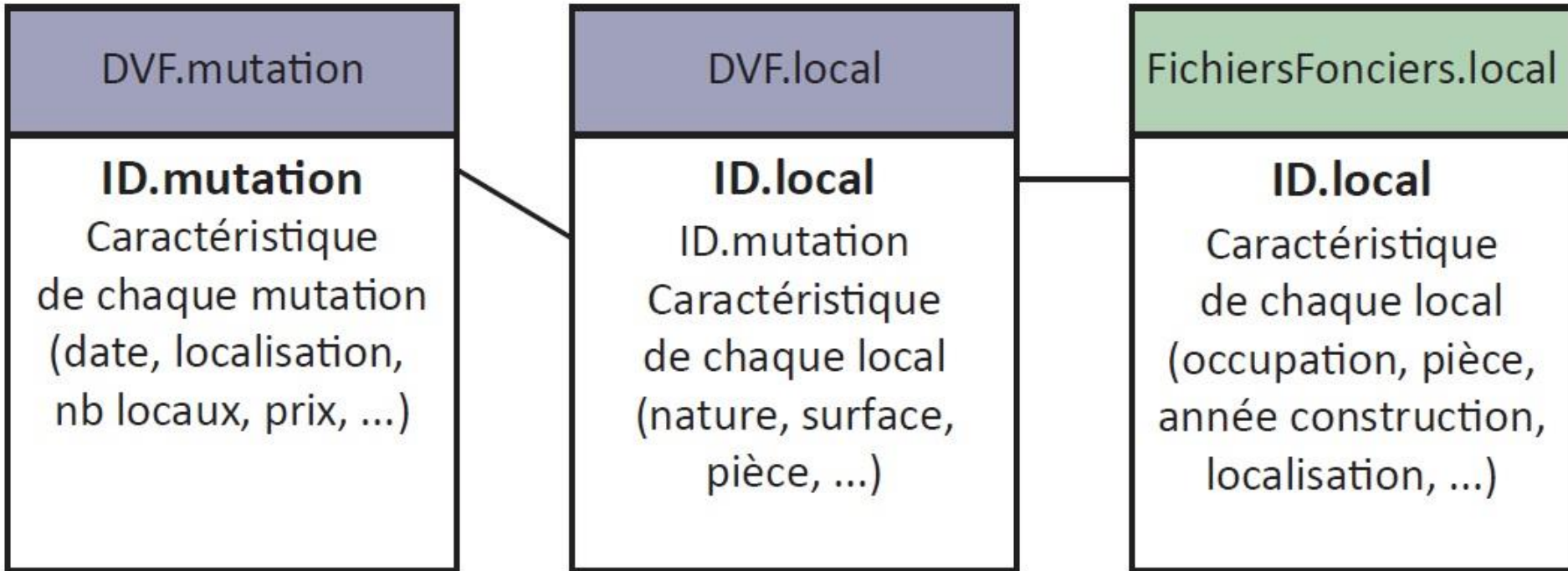
Pour les ventes à la commune : exclusion des ventes sur plusieurs communes

Pour le prix/m² : exclusion des ventes complexes (appartement-maison, habitat-activité...)

Pour la distinction Neuf/Ancien : exclusion des ventes de plusieurs appartements ou de plusieurs maisons



Exploration Neuf/Ancien DVF-FF



1 mutation = 1 à n locaux

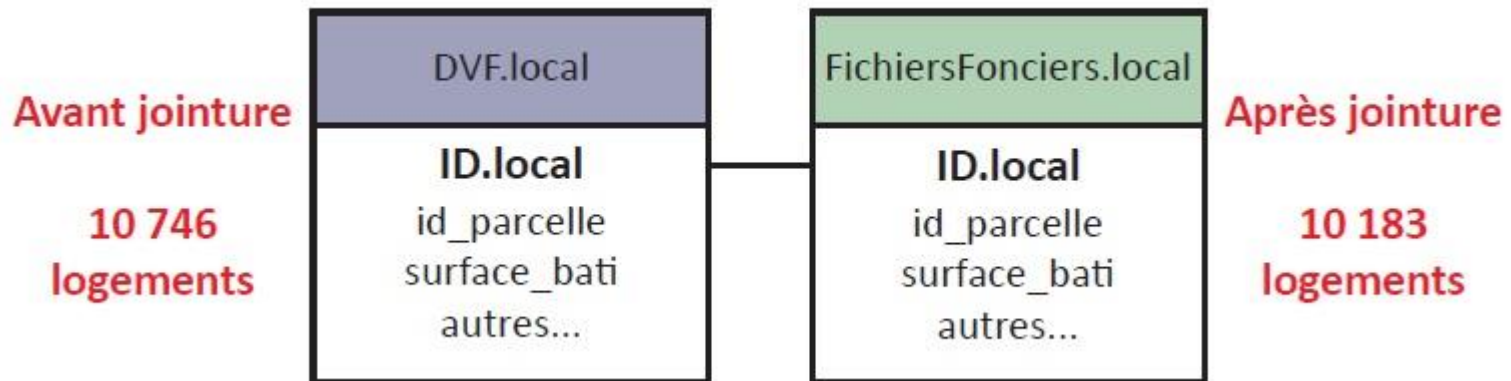
1 local = 1 à n mutations

1 local de la table mutation = 1 local de la table FF



Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

Jointure sur l'identifiant du logement



Doublons possibles
(logements vendus plusieurs fois)



Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

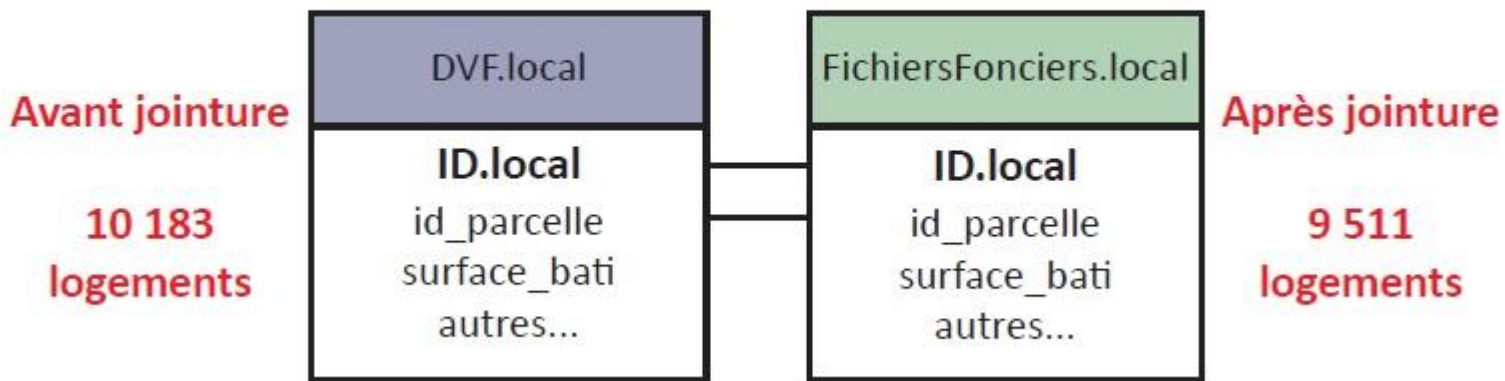
Logements non retrouvés après la jointure entre la base DVF et les fichiers fonciers

% de logements non retrouvés	
2006	7,0 %
2007	4,0 %
2008	5,7 %
2009	3,2 %
2010	4,3 %
2011	1,8 %
2012	6,4 %
2013	12,1 %
2014	3,7 %
Agglomération	5,2 %



Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

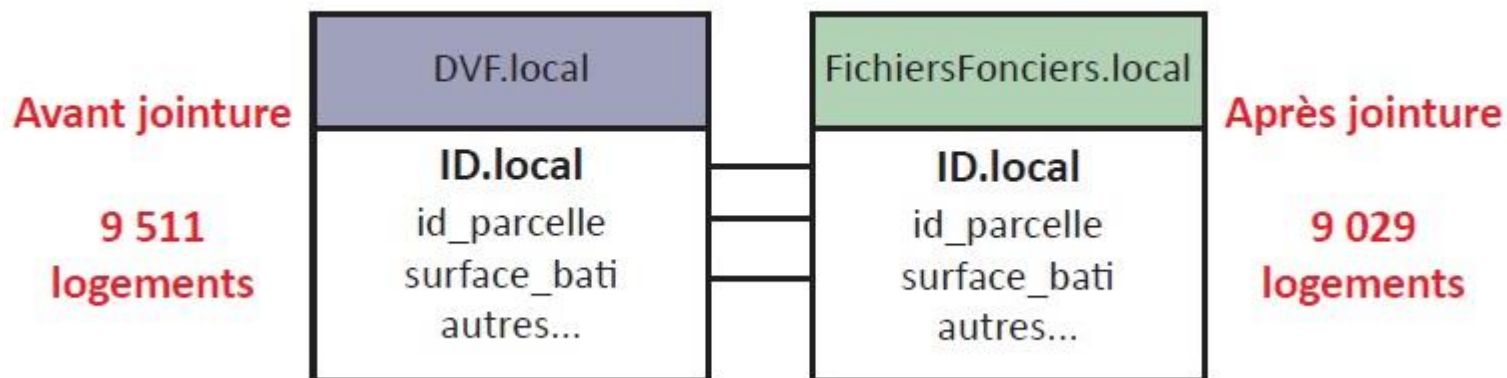
Jointure sur l'identifiant de la parcelle





Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

Jointure sur la surface du bâti





Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

Pertes :

10 746 logements => 9 029, soit 16 %

Hypothèses :

Division d'un logement, MAJ des fichiers décalées, logements vendus plusieurs fois...

Nécessité d'appliquer des filtres supplémentaires (1 seul bien par mutation, filtre des valeurs aberrantes) pour distinguer le neuf de l'ancien dans le calcul du prix/m²

Le prix/m² ne peut être calculé que pour les appartements

7 123 appartements vendus

↳ 5 687 en vente simple (1 seul bien)

↳ 5 097 sans erreur de date

↳ **4 898 entre 1 500€/m² et 10 000€/m²**

soit 69% des appartements vendus

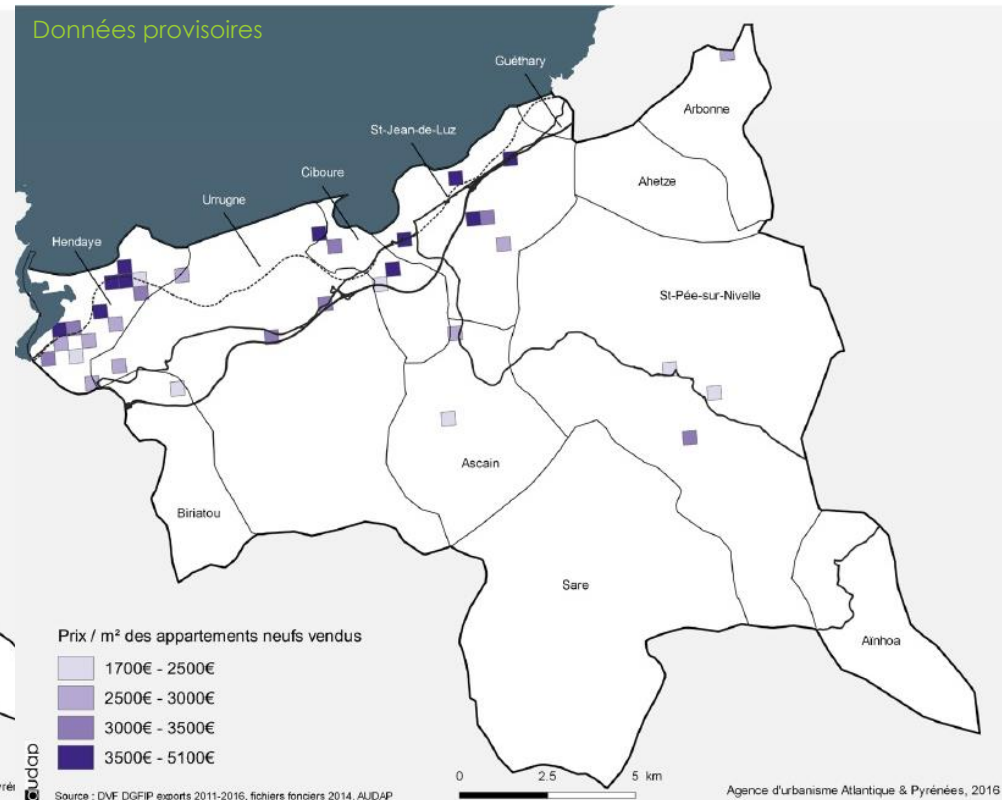
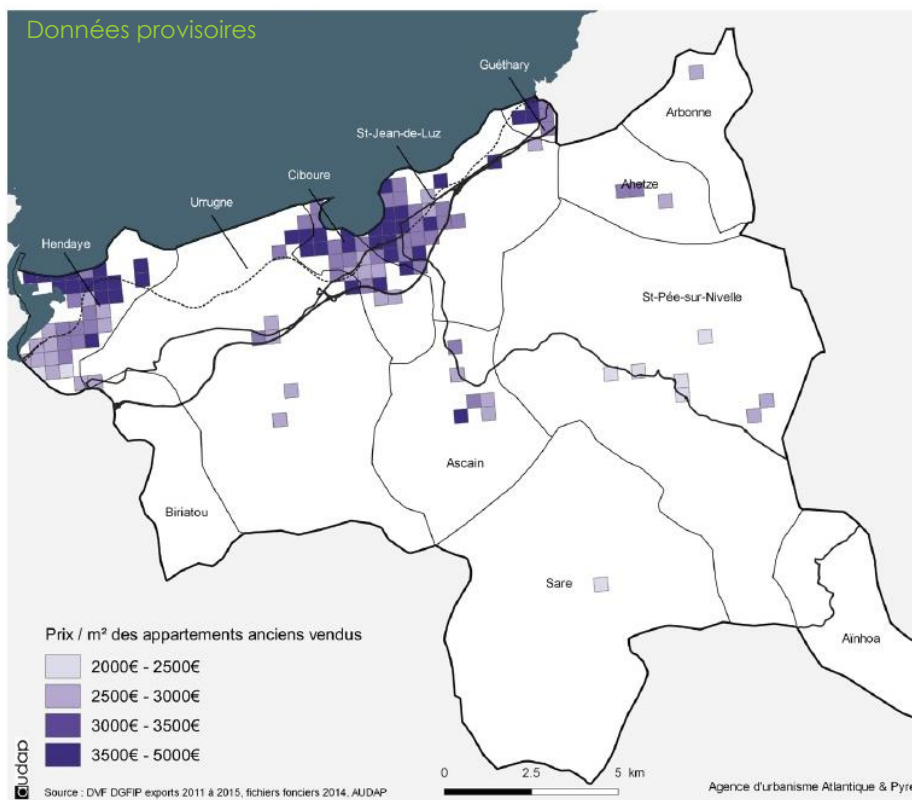


Exploration Neuf/Ancien DVF-FF

Prix au m² des appartements vendus entre 2006 et 2014 dans l'ASPB

ancien

neuf



Secret stat : plus de 5 biens par carreau



Conclusions

-> Une analyse partagée du marché

L'intégration dans le websig pour une consultation des données infracommunales

Une ressource à l'intention des techniciens et élus communaux et communautaires

Un état initial pour le suivi des politiques publiques

-> Perspectives

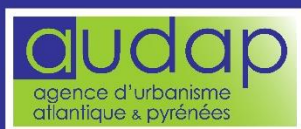
Approfondir le croisement avec d'autres données pour :

- **Approcher la notion d'occupation**
- **Identifier la part d'accession sociale dans le neuf**
- **Rapprocher les prix d'achat / de location aux revenus des ménages**
- **Intégrer le thème des terrains à bâtir**



Pauline Madec
Responsable SIG
05 59 48 30 85
p.madec@agglospb.fr

Anne Mahous
Responsable Habitat
05 59 48 30 85
a.mahous@agglospb.fr



Déborah Sauvignet
Observation Habitat
05 59 46 50 33
deborah.sauvignet@audap.org

➤ www.audap.org