

# Prix moyen Bâti exceptionnel

*Echanges/débats autour des partis pris méthodologiques*

OBSERVATOIRE  
DES ESPACES NATURELS  
AGRICILES FORESTIERS  
ET URBAINS



Direction Urbanisme Logement – Unité Urbanisme et Foncier, [foncier-urbanisme@aquitaine.fr](mailto:foncier-urbanisme@aquitaine.fr)  
Aurélie Paquignon, [aurelie.paquignon@aquitaine.fr](mailto:aurelie.paquignon@aquitaine.fr)  
Morgane Coïc-Couffeu, [morgane.couffeu@aquitaine.fr](mailto:morgane.couffeu@aquitaine.fr)

## PRIX MOYENS

### OBJECTIFS :

- Connaitre les prix moyens sur le marché de la maison et de l'appartement
  - ✓ Valeurs annuelles et/ou pluri-annuelles
  - ✓ Sur différentes zones géographiques : de la commune à la région
- Etre représentatif du bien moyen vendu sur un territoire
  - Suppression des bâtis exceptionnels dans le calcul de la moyenne  
→ *écarter les valeurs les plus basses ET les valeurs les plus hautes*
- Observer les évolutions

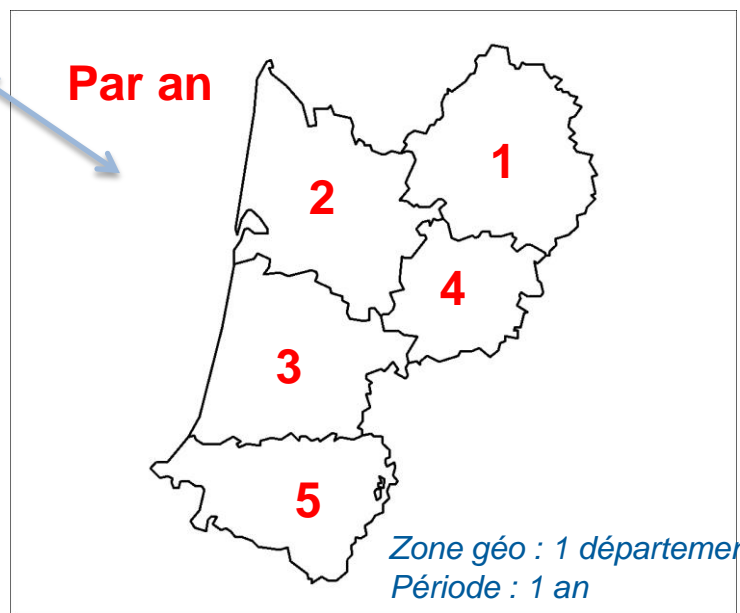
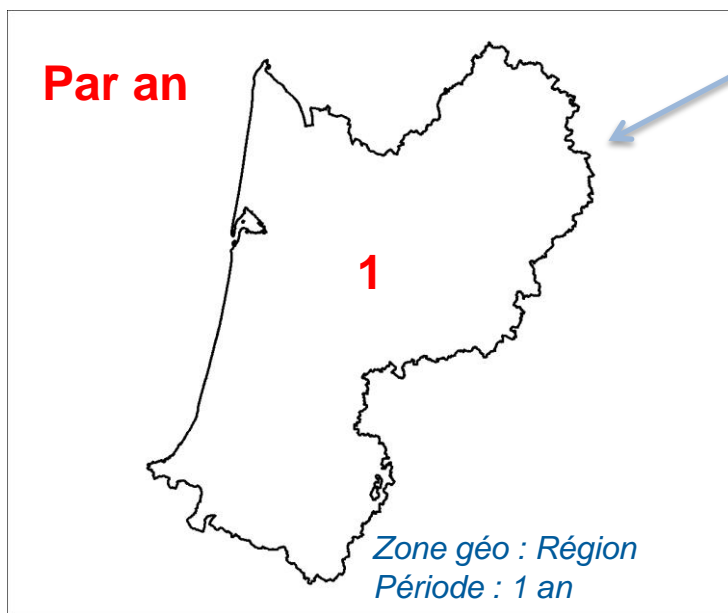
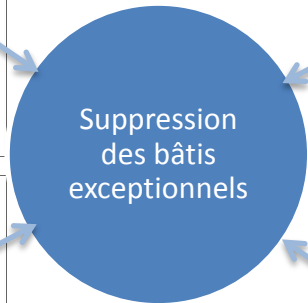
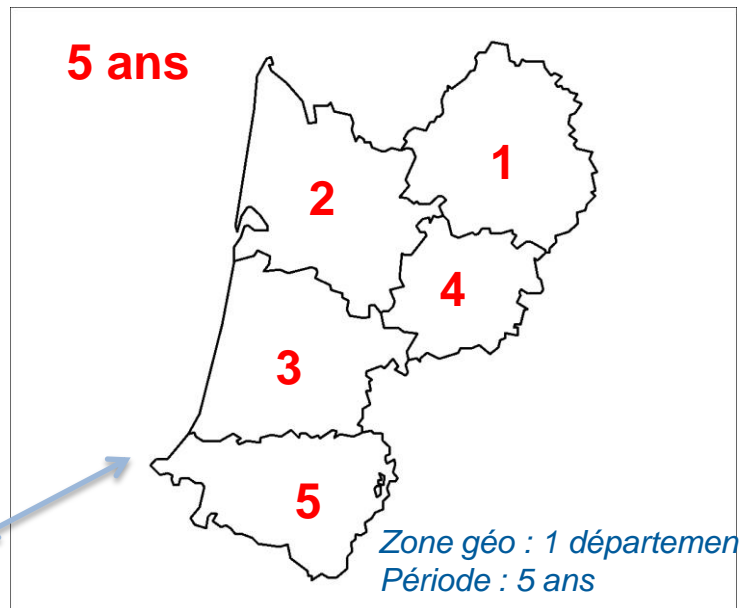
→ Pas de distinction entre le neuf et l'ancien

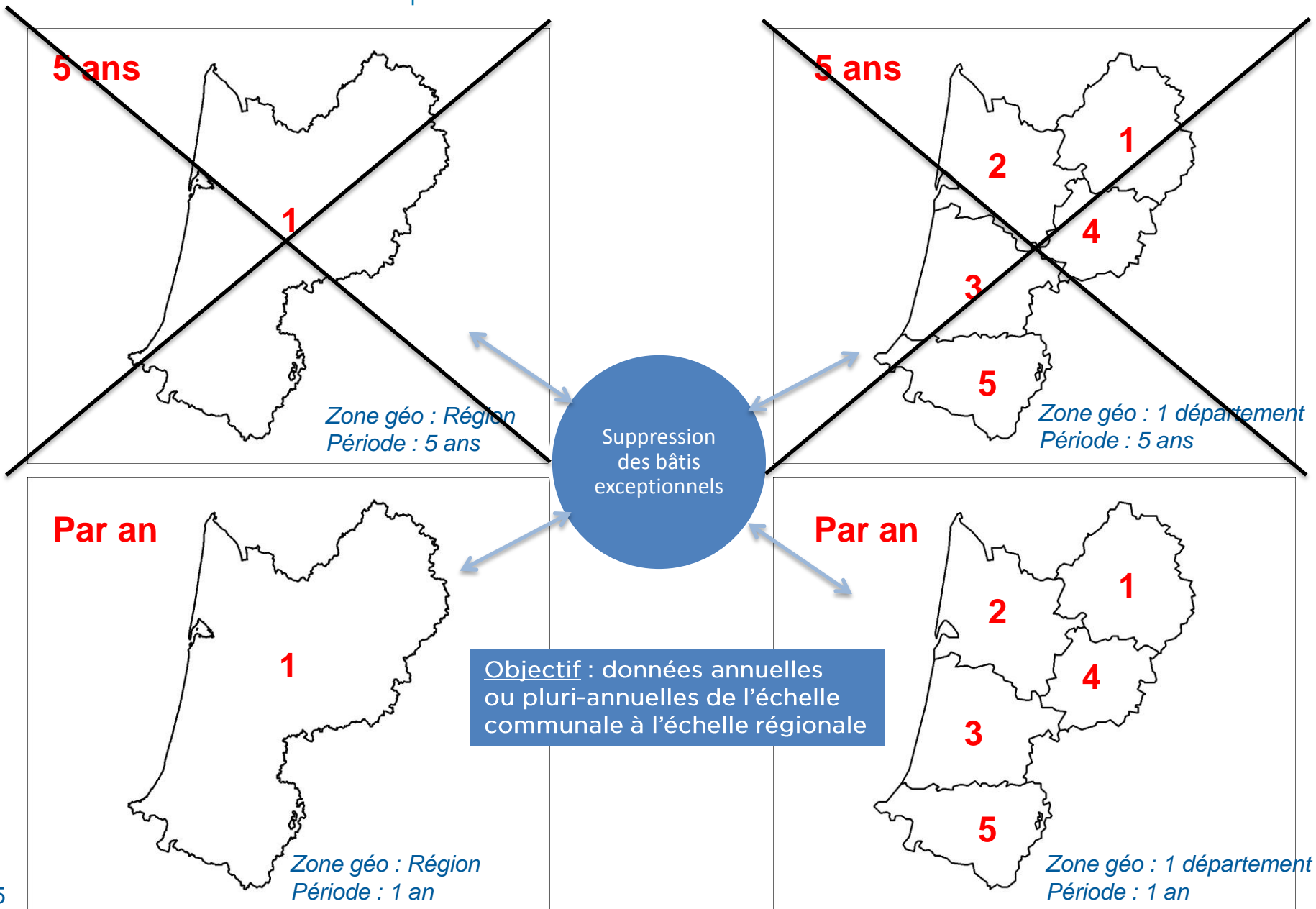
## 3 QUESTIONS À TRAITER EN PARALLÈLE

QUELLE MÉTHODE DE CALCUL POUR LA MOYENNE ?

COMMENT IDENTIFIER UN BÂTI EXCEPTIONNEL ?  
SUR QUELS CRITÈRES ?

SUR QUELLE ZONE GÉOGRAPHIQUE ET  
SUR QUELLE PÉRIODE APPLIQUER LA MÉTHODE?





## BÂTI EXCEPTIONNEL ?

- Identification des bâtis exceptionnels inspirée de la réflexion du GnDVF et du travail de l'EPF Bretagne → *Fiche 8 du guide d'accompagnement*

- 3 critères retenus :

✓ Surface

	Maison	Appartement
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>

✓ Nombre de pièces

	Maison	Appartement
Nombre de pièces	> 8	> 8

✓ Prix



- Valeur foncière ?
- Prix/m<sup>2</sup> ?

## BÂTI EXCEPTIONNEL ?

- Identification des bâtis exceptionnels inspirée de la réflexion du GnDVF et du travail de l'EPF Bretagne → *Fiche 8 du guide d'accompagnement*

- 3 critères retenus :

✓ Surface

	Maison	Appartement
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>

✓ Nombre de pièces

	Maison	Appartement
Nombre de pièces	> 8	> 8

✓ Prix → travail sur la distribution des variables « valeur foncière » et « prix/m<sup>2</sup> »



Prix/m<sup>2</sup>

## BÂTI EXCEPTIONNEL ?

- Identification des bâtis exceptionnels inspirée de la réflexion du GnDVF et du travail de l'EPF Bretagne → *Fiche 8 du guide d'accompagnement*

- 3 critères retenus :

✓ Surface

	Maison	Appartement
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>

✓ Nombre de pièces

	Maison	Appartement
Nombre de pièces	> 8	> 8

✓ Prix/m<sup>2</sup>



- Suppression des valeurs extrêmes  
→ Quels centiles retenir ?



## BÂTI EXCEPTIONNEL ?

- Identification des bâtis exceptionnels inspirée de la réflexion du GnDVF et du travail de l'EPF Bretagne → *Fiche 8 du guide d'accompagnement*

- 3 critères retenus :

✓ Surface

	Maison	Appartement
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>

✓ Nombre de pièces

	Maison	Appartement
Nombre de pièces	> 8	> 8

✓ Prix/m<sup>2</sup> → travail sur les écarts inter-centiles

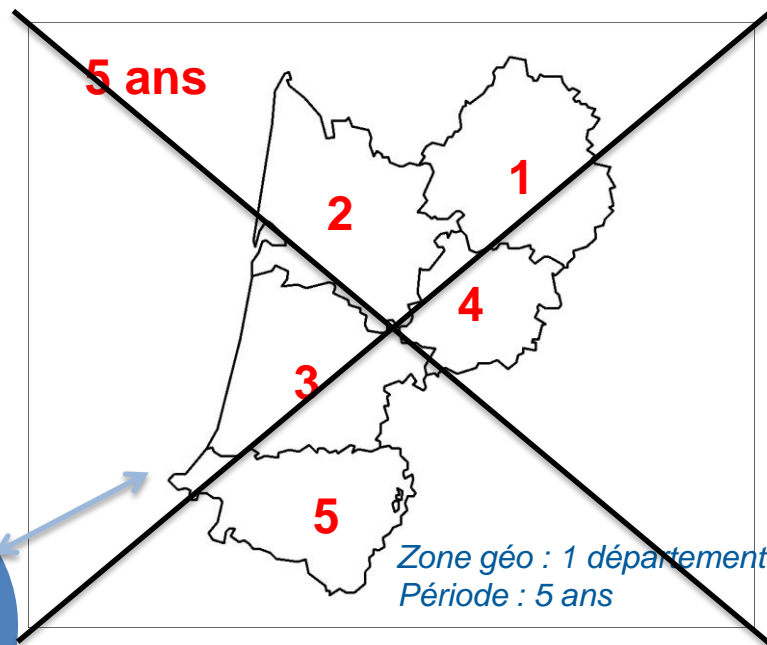
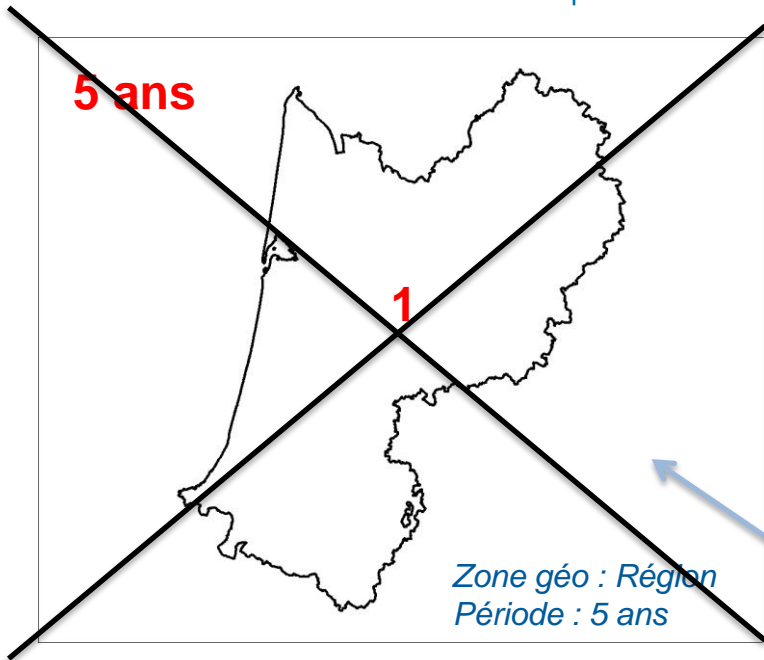


3<sup>ème</sup> et 97<sup>ème</sup> centiles

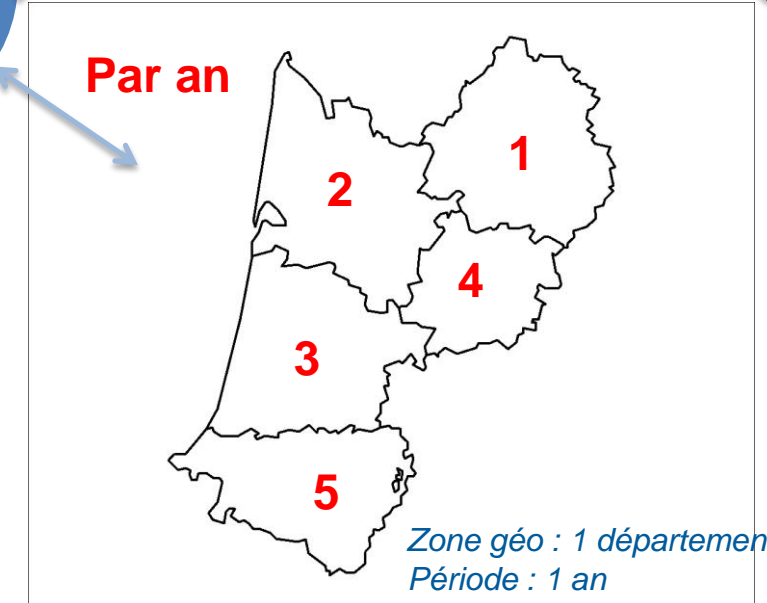
**BÂTI EXCEPTIONNEL**

- Un bâti est considéré comme exceptionnel s'il remplit 1 ou plusieurs de ces critères

	<b>Maison</b>	<b>Appartement</b>
Prix/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> < 3 <sup>ème</sup> centile et Prix/m <sup>2</sup> > 97 <sup>ème</sup> centile	Prix/m <sup>2</sup> < 3 <sup>ème</sup> centile et Prix/m <sup>2</sup> > 97 <sup>ème</sup> centile
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>
Nombre de pièces	> 8	> 8



Suppression  
des bâtis  
exceptionnels

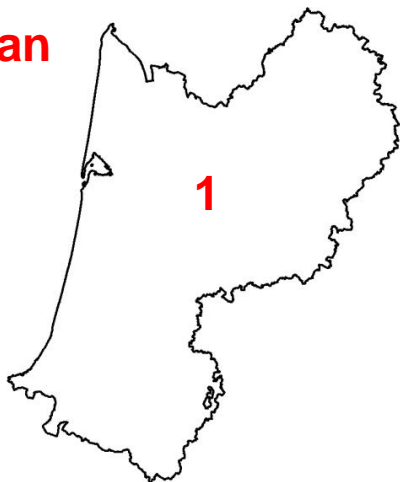


## BÂTIS EXCEPTIONNELS MARCHÉ DE LA MAISON

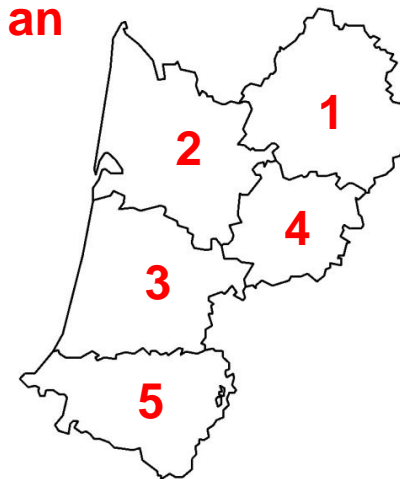
Comparaison des 2 méthodes  
pour 2010 et 2013

Impact de la méthode  
sur les centiles

Par an



Par an



2010	Région
3 <sup>ème</sup> centile	450€/m <sup>2</sup>
97 <sup>ème</sup> centile	4 554€/m <sup>2</sup>
Nb de transactions	22 789
Nb de bâtis exceptionnels	1 540 (6,8%)

2010	24	33	40	47	64
3 <sup>ème</sup> centile	319€/m <sup>2</sup>	595€/m <sup>2</sup>	409€/m <sup>2</sup>	268€/m <sup>2</sup>	571€/m <sup>2</sup>
97 <sup>ème</sup> centile	3 091€/m <sup>2</sup>	4 818€/m <sup>2</sup>	4 333€/m <sup>2</sup>	2 567€/m <sup>2</sup>	5 401€/m <sup>2</sup>
Nb de transactions	3 249	11 105	3 027	2 576	2 832
Nb de bâtis exceptionnels	222 (6,8%)	738 (6,6%)	209 (6,9%)	177 (6,9%)	205 (7,2%)

→ Total bâtis exceptionnels : 1 551

2013	Région
3 <sup>ème</sup> centile	463€/m <sup>2</sup>
97 <sup>ème</sup> centile	4 795€/m <sup>2</sup>
Nb de transactions	23 735
Nb de bâtis exceptionnels	1 648 (6,9%)

2013	24	33	40	47	64
3 <sup>ème</sup> centile	353€/m <sup>2</sup>	643	456	302	551
97 <sup>ème</sup> centile	2 836€/m <sup>2</sup>	5 291€/m <sup>2</sup>	4 478€/m <sup>2</sup>	2 438€/m <sup>2</sup>	5 482€/m <sup>2</sup>
Nb de transactions	3 449	11 244	3 154	2 850	3 038
Nb de bâtis exceptionnels	232 (6,7%)	771 (6,9%)	218 (6,9%)	206 (7,2%)	225 (7,4%)

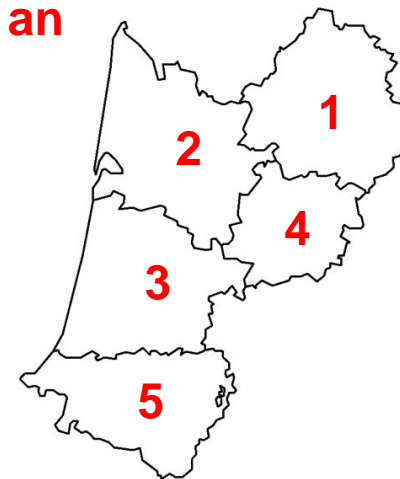
→ Total bâtis exceptionnels : 1 652

**Par an**


## BÂTIS EXCEPTIONNELS MARCHÉ DE LA MAISON

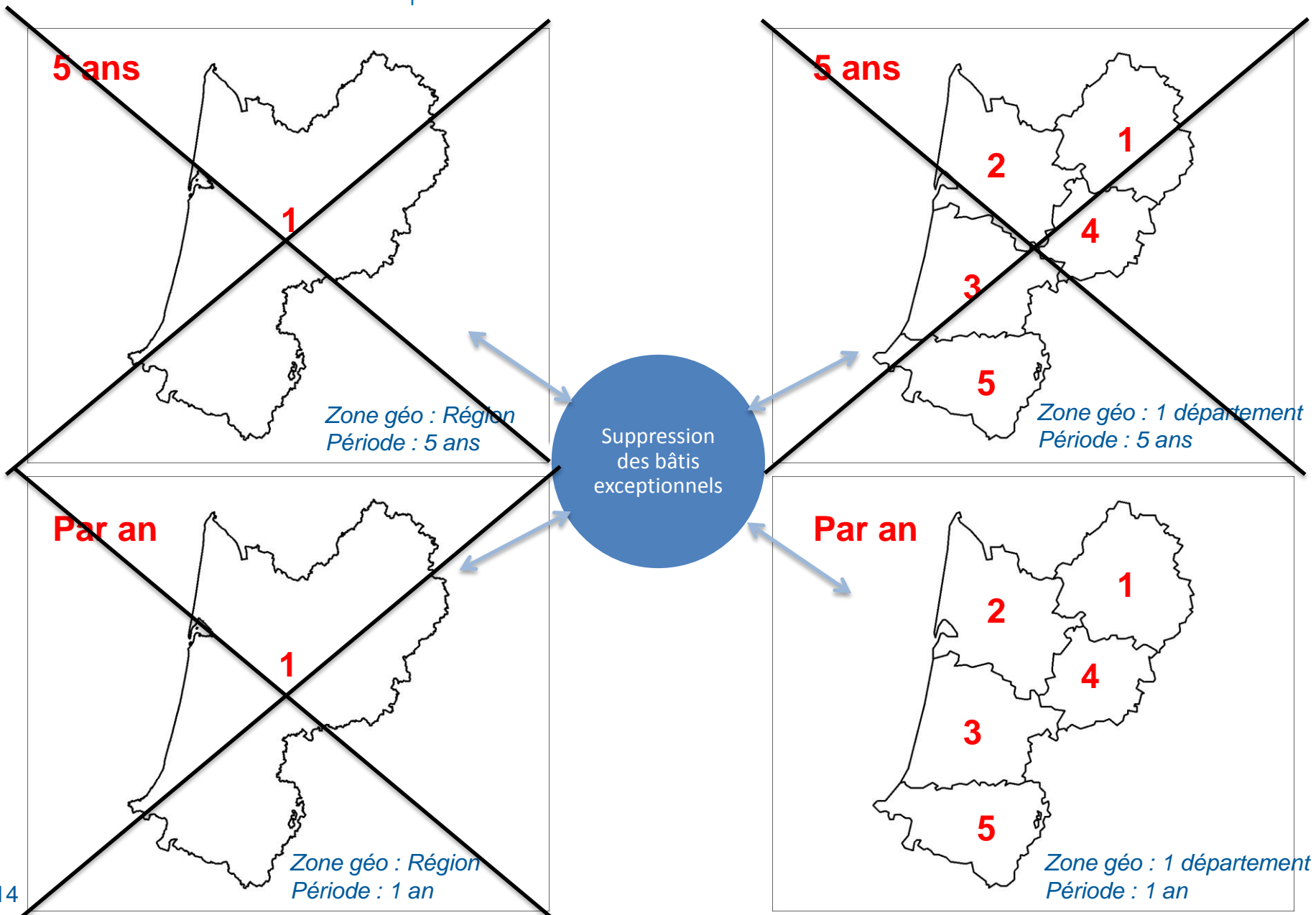
Comparaison des 2 méthodes  
pour 2010 et 2013

Impact de la méthode  
sur le prix moyen/m<sup>2</sup>

**Par an**


2010	24	33	40	47	64
Méthode « région »	1 472€/m <sup>2</sup>	<b>2 142€/m<sup>2</sup></b>	1 864€/m <sup>2</sup>	1 396€/m <sup>2</sup>	<b>2 056€/m<sup>2</sup></b>
Méthode « département »	1 407€/m <sup>2</sup>	<b>2 181€/m<sup>2</sup></b>	1 841€/m <sup>2</sup>	1 308€/m <sup>2</sup>	<b>2 161€/m<sup>2</sup></b>

2013	24	33	40	47	64
Méthode « région »	1 410€/m <sup>2</sup>	<b>2 243€/m<sup>2</sup></b>	1 913€/m <sup>2</sup>	1 343€/m <sup>2</sup>	<b>2 016€/m<sup>2</sup></b>
Méthode « département »	1 340€/m <sup>2</sup>	<b>2 306€/m<sup>2</sup></b>	1 891€/m <sup>2</sup>	1 257€/m <sup>2</sup>	<b>2 094€/m<sup>2</sup></b>



## MÉTHODE DE CALCUL DE LA MOYENNE

- Sélectionner le marché de **LA** maison / le marché de **L**'appartement
- Supprimer les transactions dont la valeur foncière  $\leq 1$
- Supprimer les bâtis exceptionnels

	Maison	Appartement
Prix/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> < 3 <sup>ème</sup> centile et Prix/m <sup>2</sup> > 97 <sup>ème</sup> centile	Prix/m <sup>2</sup> < 3 <sup>ème</sup> centile et Prix/m <sup>2</sup> > 97 <sup>ème</sup> centile
Surface	> 300m <sup>2</sup>	> 200m <sup>2</sup>
Nombre de pièces	> 8	> 8

- Appliquer la méthode par département et par an  $\rightarrow$  *prix moyen/m<sup>2</sup> et prix moyen*



- Calculer la moyenne pour les zonages dont le nombre de mutations > 5

# Merci de votre attention