

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



Thierry MOALLIC
Directeur de l'ADIL13

Accession sociale en quartier ancien, rêve ou réalité ? – 29 novembre 2019

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Bouches-du-Rhône

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



Pôle Etudes

Etudes pérennes

Observatoire
départemental
des loyers du
parc privé et
du parc social

ODL
RPLS

Analyse de
l'accèsion
sociale à la
propriété

SGFGAS
PERVAL

Observatoire
départemental
de l'accès au
logement des
publics
défavorisés

SNE, SISIAO,
CAF, FSL, ...

Etudes
Peuplement
du parc
social

RPLS
OPS

2 chargées d'études
et
1 chargée de mission

Julie BONNET
Nathalie GOULET
Lisa MICELI

Etudes ponctuelles

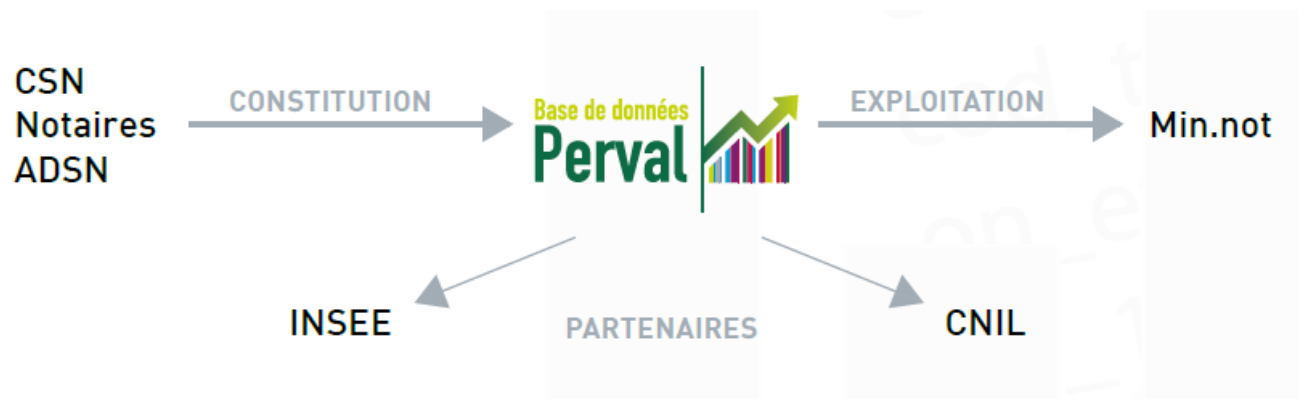
Observatoire de l'habitat, SIAD, diagnostic de PLH,
notes techniques, ...

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL – Origine de la base

- Les notaires s'organisent dès 1994 pour alimenter un fichier de références immobilières
- Fichier devenu national à partir de 1998
- La Corse et les Dom-Tom alimentent le fichier depuis 2005
- La loi n°2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques officialise cette base de données en instaurant une nouvelle mission de service public des notaires qui contribuent à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux



Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL - Définition

- Recense les ventes de biens immobiliers (mutations à titre onéreux) depuis 1994
- Base de données non exhaustive
- Indique le prix réel des transactions
- Transmission des données par les notaires au Conseil Supérieur du Notariat (CNS)

Cette base de données est acquise par l'ADIL chaque année

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL – La base

Type de biens

Appartements
Maisons
Immeubles
Terrains
Locaux d'activité
Garages
Biens agricoles
Biens viticoles

Echelle d'observation

Adresse complète
avec numéro de
rue

*Calculs agrégés
possibles à l'échelle de :*
- La région
- Le département
- L'EPCI
- La commune

Périodicité

Trimestrielle
Annuelle

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL – Les variables

Données communes à tous les types de biens :

- Caractéristiques de l'acheteur (âge, commune d'origine, profession, sexe, statut matrimonial...)
- Caractéristiques du vendeur (mêmes variables)
- Caractéristiques de l'opération (date de mutation, montant de la transaction)
- Données géographique (adresse du bien, section cadastrale, iris...)

Données par type de biens (appartements, maisons...) :

- Caractéristiques du bien (Nb de pièces, année de construction, nature du bien, surface habitable...)

133

variables
disponibles
pour le
millésime
2018

- ! **Attention, la base de données PERVAL contient beaucoup de variables,**
▪ **toutefois peu sont exploitables en raison d'un taux de renseignement faible**

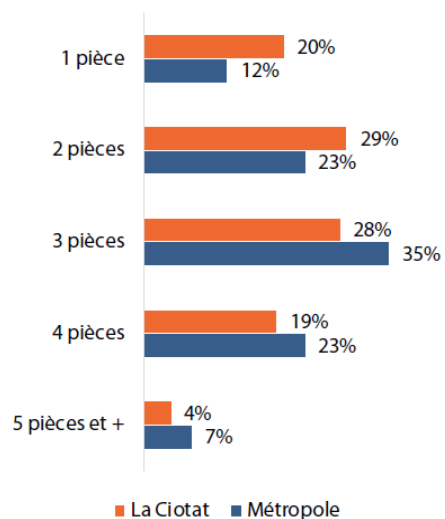
*Exemple de données **exploitables** : nature du bien (appartements, maisons, ...), nombre de pièces, prix de la transaction, origine de l'acquéreur, âge, statut matrimonial, ...*

*Exemple de données **non exploitables** : DPE, état de l'appartement, destination du bien après acquisition, achat pour un projet de défiscalisation, ...*

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

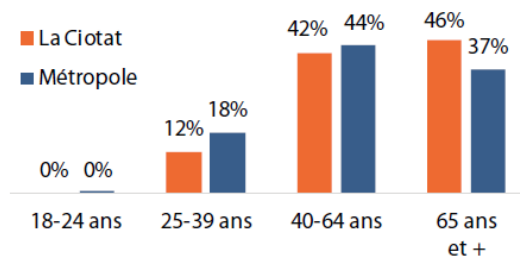
PERVAL – Exemples d'exploitation des données par l'ADIL 13

Nombre de pièces des appartements vendus en 2018 à La Ciotat



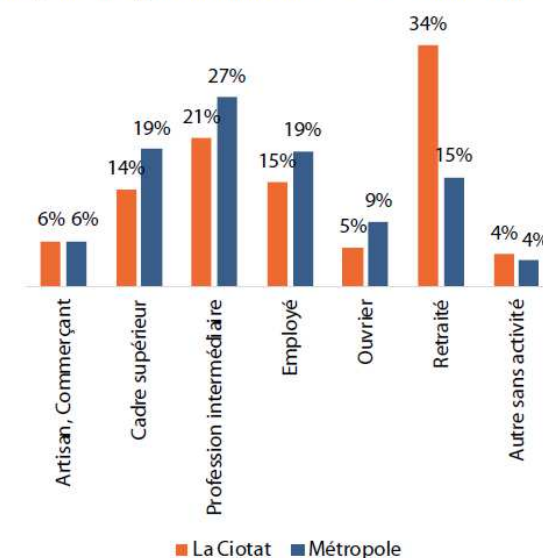
Source : PERVAL 2018, traitement ADIL13

Classes d'âges des vendeurs (La Ciotat - 2018)



Source : PERVAL 2018, traitement ADIL13

Catégories socio-professionnelles des acheteurs (La Ciotat - 2018)



Source : PERVAL 2018, traitement ADIL13

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

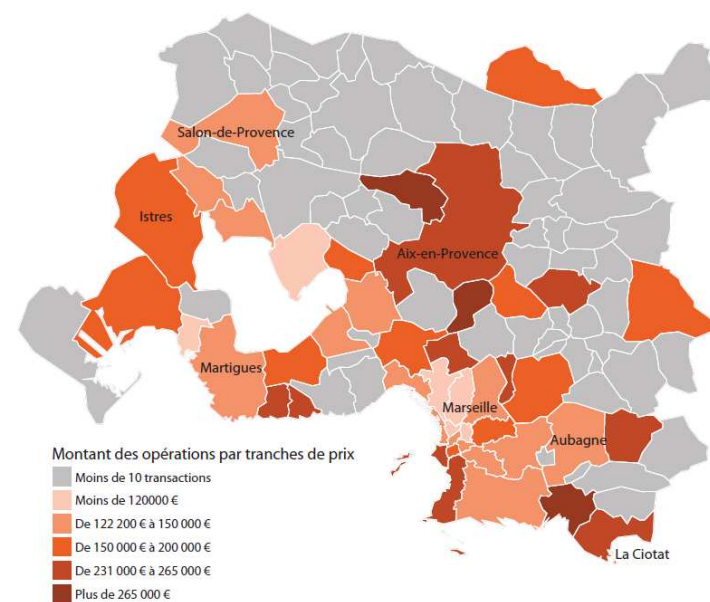
PERVAL – Exemples d'exploitation des données par l'ADIL 13

Chiffres clés des opérations réalisées à La Ciotat en 2018 (appartements)

	T1	T2	T3	T4	T5+	Ensemble
Volume de transactions	79	117	113	75	14	398
Prix médian TTC	105 000 €	158 300 €	227 000 €	271 250 €	272 500 €	180 000 €
Prix médian TTC (m²)	4 212 €	3 836 €	3 681 €	3 333 €	3 174 €	3 696 €
Prix moyen TTC	107 843 €	163 521 €	230 655 €	280 743 €	290 534 €	197 488 €
Prix moyen TTC (m²)	4 020 €	3 917 €	3 703 €	3 449 €	3 068 €	3 750 €
Surface habitable moyenne	28 m²	42 m²	62 m²	80 m²	87 m²	54 m²
Durée de détention du bien en année (médiane)	8	9	8	8	6	8
Durée de détention du bien en année (moyenne)	11	12	10	11	9	11

Source : PERVAL 2018, traitement ADIL13

Prix des appartements de type 3 par commune au sein de la Métropole



Source : PERVAL 2018, traitement ADIL13

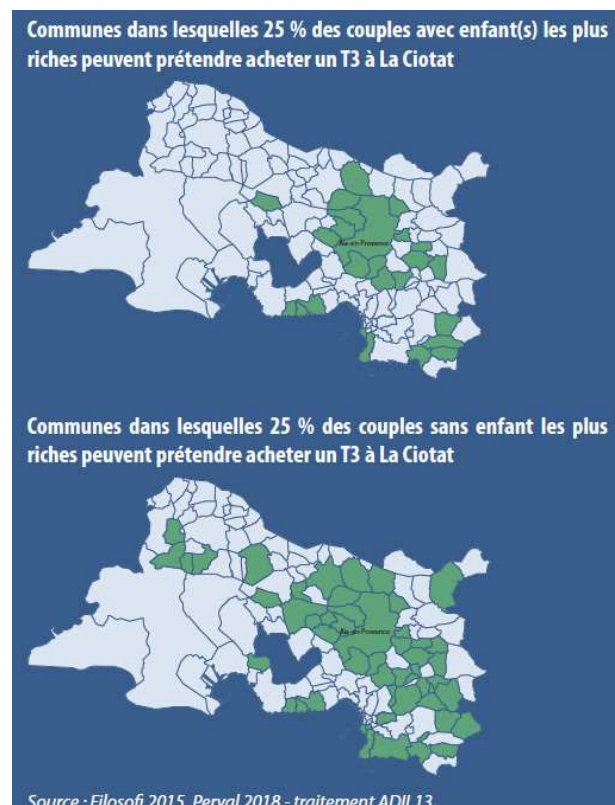
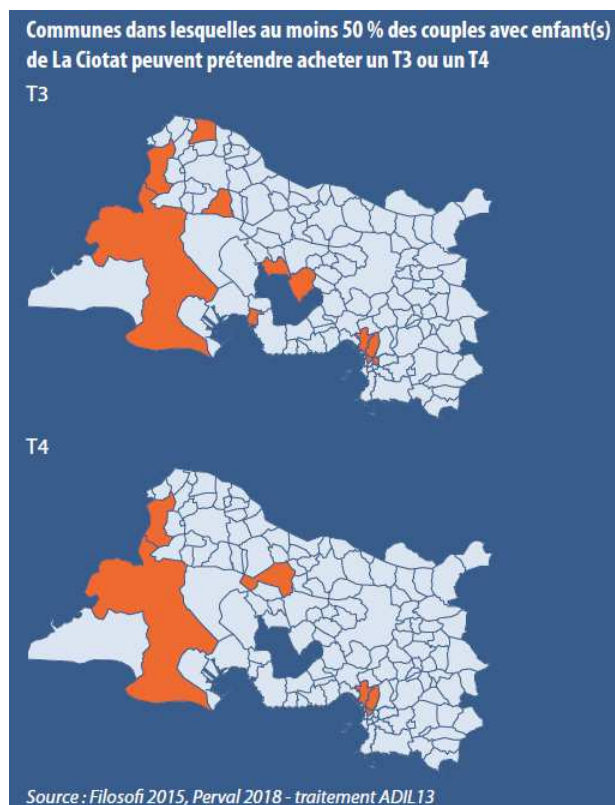
Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



PERVAL – Exemples d'exploitation des données par l'ADIL 13

Où peuvent acheter les ménages locataires de La Ciotat ?

Qui peut venir habiter à La Ciotat ?



Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

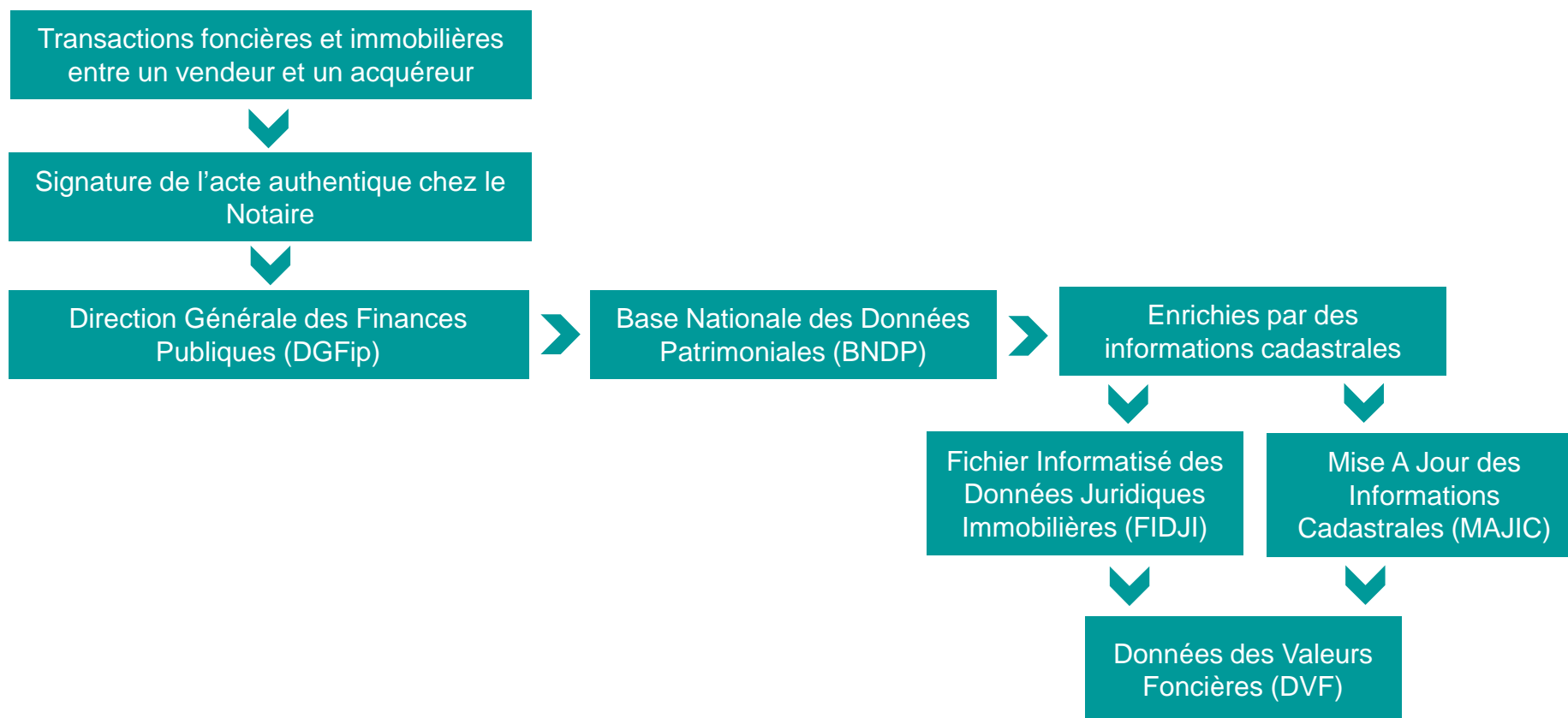


DVF

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



Demande de Valeurs Foncières (DVF) – Origine de la base



Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



DVF - Définition

- Recense les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les conservations des hypothèques, avec descriptif cadastral des biens
- Base de données exhaustive
- Article L.135 B du livre des procédures fiscales : « *l'administration fiscale transmet gratuitement (...), les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les 5 dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement* »

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



DVF – La base

Type de biens

Appartements
Maisons
Dépendances
Locaux industriels
Locaux commerciaux
Terrains à bâtir
Terrains agricoles
Etc ...

Echelle d'observation

Adresse complète
avec numéro de
rue

Périodicité

Deux fois par an :
- A la fin du 1^{er} trimestre
- A la fin du 3^e trimestre

Antériorité

5 ans maximum

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



DVF – Les variables

Types d'informations :

- Economiques (Prix de vente...)
- Cadastres (numéro de parcelle...)
- Sur le bien (surface, nombre de pièces...)

43

variables
disponibles
pour le
millésime
2018

- ! **Attention : base de données incomplète sur les millésimes les plus récents : pour avoir un millésime complet/exhaustif, il faut attendre 3 ou 4 ans**

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



DVF – Précautions

Structure plus complexe que celle d'une donnée traditionnelle

Précautions d'utilisation :

Une même mutation peut concerner plusieurs lignes du fichier (cas de multiligne)

- Une mutation porte sur plusieurs biens
- Un bien qui est posé sur une parcelle avec plusieurs subdivisions fiscales

⇒ Le fichier doit impérativement être dédoublonné et organisé

DVF exige :

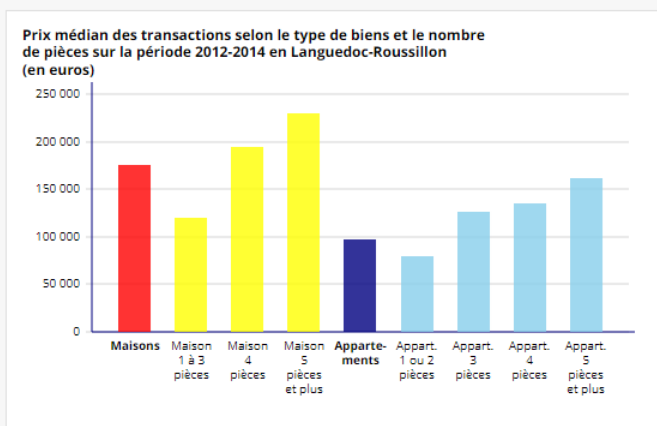
- Un important investissement en temps
- Un chargé d'études confirmé

1 mutation
sur 2
est
concernée
par le
multiligne

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

DVF – Exemples d'exploitation des données

Figure 5 – Prix médian des transactions selon le type de biens et le nombre de pièces sur la période 2012-2014 en Languedoc-Roussillon (en euros)



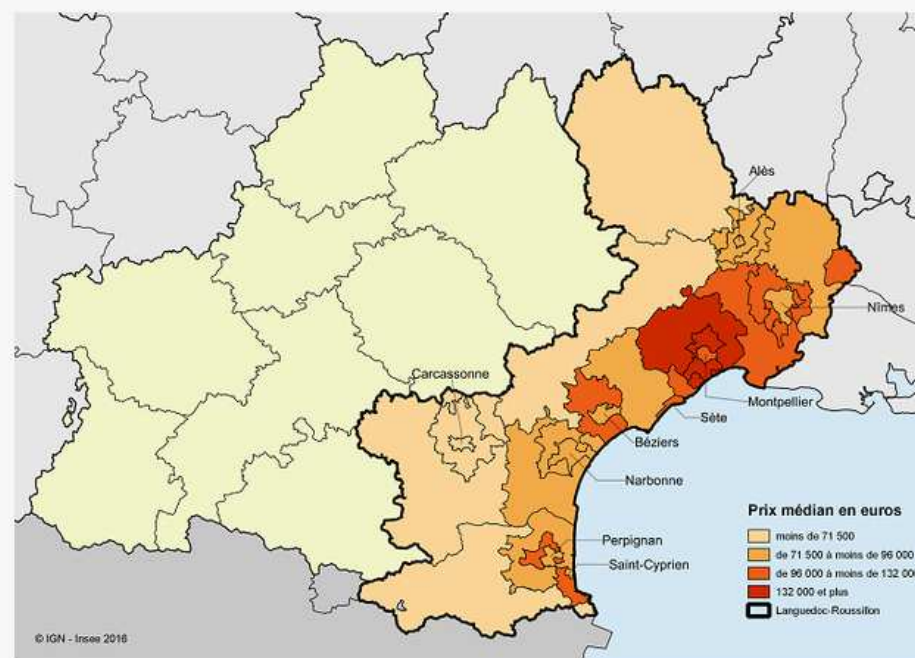
Sources : DGFIP, Demandes de valeurs foncières (traitement Insee) ; Insee, recensement de la population 2013

Figure 6 – Nombre de transactions selon le type de biens et le nombre de pièces sur la période 2012-2014 en Languedoc-Roussillon

	Nombre de transactions	Part (en %)	Prix médian (en euros)
Appartements	44 212	44,3	97 000
Appart. 1 ou 2 pièces	24 639	24,7	80 000
Appart. 3 pièces	11 909	11,9	126 000
Appart. 4 pièces	5 833	5,8	135 000
Appart. 5 pièces et plus	1 471	1,5	161 500
Maisons	55 553	55,7	175 000
Maison 1 à 3 pièces	19 480	19,5	120 000
Maison 4 pièces	20 630	20,7	195 000
Maison 5 pièces et plus	15 273	15,3	230 000
Total des transactions	99 765	100,0	

Sources : DGFIP, Demandes de valeurs foncières (traitement Insee) ; Insee, recensement de la population 2013

Figure 2 – Des niveaux de prix d'appartements très contrastés selon les territoires - Prix médian des appartements en Languedoc-Roussillon en 2013 (en euros)



Lecture : le prix médian des appartements est minimum dans les Hauts Cantons (50 000 €) et maximum dans la banlieue de Montpellier (153 000 €). La médiane des territoires du Languedoc-Roussillon est égale à 97 000 €. Les zones qui s'en rapprochent le plus sont la couronne périurbaine de Béziers et la ville-centre de Saint-Cyprien.

Source : DGFIP, Demandes de valeurs foncières (traitement Insee)

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

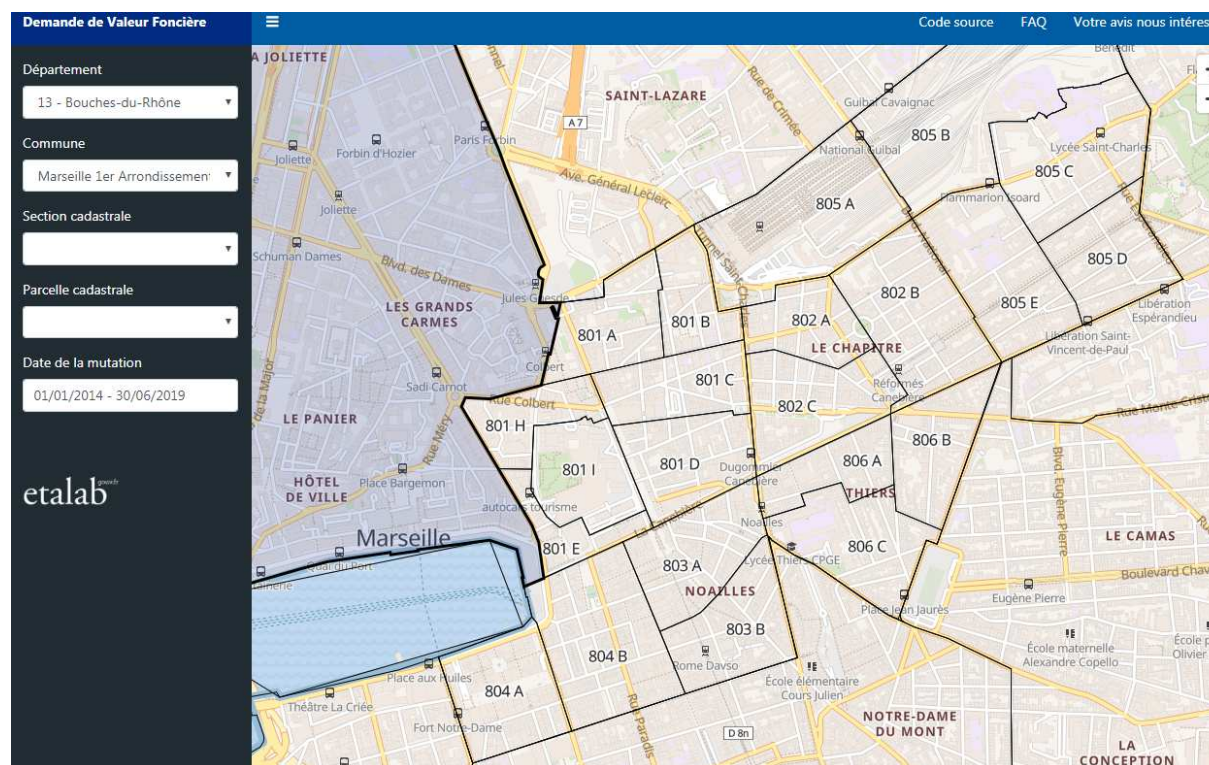
ETALAB – L'actualité de DVF

24 avril 2019 :
Ouverture des données
DVF (open data)

Les données des
transactions immobilières
effectuées sur les 5
dernières années sont
disponibles dans un fichier
ouvert à tous

-> Téléchargement sur
www.data.gouv.fr

Etalab, qui fait partie de la
direction interministérielle
du numérique de l'Etat
(DINUM), met à disposition
les données DVF via un
outil cartographique



➤ **Contribue à la
transparence des prix**

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



D3VF – L'actualité de DVF

La base de données DV3F :

- Structure la donnée DVF pour la rendre **exploitable**
- Enrichit DVF grâce aux informations des différents millésimes des **fichiers fonciers**
- Propose de **nouveaux indicateurs** facilitant l'observation

Le travail a été engagé depuis **2014**

Une diffusion a été faite aux services déconcentrés de l'Etat depuis **septembre 2017**

DV3F	
DVF	Fichiers fonciers
Référence et date de l'acte de vente	Acheteurs anonymisés (nom, siren, catégorie juridique, gestionnaires, typologie de propriétaire, etc.)
Valeur foncière (prix de la vente)	
Nature de la vente (vente, VEFA, échange, etc.)	Vendeurs anonymisés (nom, siren, catégorie juridique, gestionnaires, typologie de propriétaire, etc.)
Articles CGI associés à la vente	
Parcelles vendues : Référence, Nature d'occupation, surface	Géolocalisation
Locaux vendus : Type, Nombre de pièces, surface batie	surface des pièces, détail des pièces et dépendances, année de construction, habitation, ancienneté
	Indicateurs d'observation décomptes, classifications des locaux et parcelles, typologie de biens, segmentation de marchés, rôles des acteurs, etc.



Cerema – Club SIG

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?



DVF – Comparaison PERVAL / DVF

PERVAL

✓ Points forts

- Données sur les caractéristiques des vendeurs et des acheteurs
- Millésime disponible en n-1
- Pas de retravail de la base pour exploiter les données

✓ Points faibles

- Non exhaustif
- Beaucoup de variables non exploitables en raison d'un taux de renseignement faible
- Données payantes

DVF

✓ Points forts

- Exhaustif
- Données gratuites

✓ Points faibles

- Absence de données liées aux caractéristiques des vendeurs et des acheteurs
- Base exhaustive disponible en n-3 ou 4
- Base de données difficilement exploitables en l'état
- N'a pas comme vocation première de permettre l'observation foncière (objectif premier = fiscal)

Quelles sources d'information pour connaître le marché de l'ancien ?

Exemples de publications de l'ADIL 13

