

## DVF - phase3

# Analyse des segments du marché des logements sociaux en VEFA en Nord-Pas-de-Calais

### *Synthèse des enseignements*

Crédit photo : Phototèque DRIEA



Juin 2017

## Organismes commanditaires

- L'Établissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais
- L'Union Sociale pour l'Habitat (USH)
- La DGALN
- La DREAL Nord-Pas-de-Calais

Référents	
Philippe Heroguer	EPF NPdC- Référent économie numérique
Pauline Lunard	EPF NPdC- Chargée d'études pôle observation et géomatique
Jean Nika	USH - Responsable de département Urbanisme Aménagement Foncier
Dominique Bresard	USH - Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
Anne-Sophie Pruvost	DGALN - Chargée de mission politique foncière, DGALN/DHUP/AD3
Geoffrey Munier	DREAL NPdC - Chargé de mission politique d'occupation des sols, évaluation environnementale

## Pilote du projet au Cerema

<b>Magali JOURNET - Cerema – Direction territoriale Nord Picardie / RDT / SFEG</b>
<i>Pilote de l'étude, et chargée d'études foncier</i>
Courriel : <a href="mailto:magali.journet@cerema.fr">magali.journet@cerema.fr</a> - Tél. : 03 20 49 62 85

## Équipe projet Cerema

Équipe Projet	
Annabelle Berger	Responsable du pôle spécialisé Foncier Stratégies Foncières
Catherine Cousaert	Technicienne d'études en géomatique spécialisée dans la cartographie
Jérôme Douché	Responsable du groupe Stratégies foncières Expertise Géomatique
Antoine Herman	Chargé d'études, responsable du traitement de la base DV3F

## Informations contractuelles

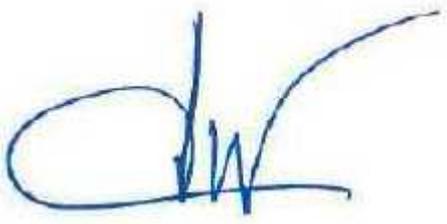
Numéro d'affaire (SIGMA) : C16NR0114, C16NR0113, C16NR0038

Nature du rapport : Définitif

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	02/2017	Première version rédigée par Magali Journet
2	17/02/2017	Deuxième version rectifiée par Magali Journet, après relecture de Jérôme Douché
3	25/04/2017	Restructuration du document pour une meilleure lecture – Magali Journet et Jérôme Douché
4	17/05/2017	Quatrième version rectifiée par Magali Journet, après relecture de Philippe Chabanne
5	12/06/2017	Cinquième version rectifiée par Magali Journet, après relecture de Pauline Lunard de l'EPF Nord-Pas-de-Calais

## Visas techniques

La chargée d'étude pilote	Le responsable de groupe
 Magali Journet	 Jérôme Douché

## Résumé

L'utilisation de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la production de logements sociaux est de plus en plus usitée par les organismes de logements sociaux. Mais jusqu'à quel point ? Cette nouvelle pratique dont les atouts sont indéniables, présente-t-elle aussi des inconvénients ou des risques importants ? Cette étude, commandité par l'EPF Nord-Pas-de-Calais, la DGALN, l'USH, et la DREAL Haut-de-France, a pour objectifs de dresser un état des lieux des ventes en lien avec des logements sociaux (vente classique ou VEFA) et de comprendre la construction des prix pour identifier l'impact de la présence de logements sociaux dans une opération mixte.

Pour cela, l'étude s'est appuyée sur une nouvelle base de données : DV3F, savant mélange des données fiscales DVF et Fichiers fonciers, permettant l'observation et la caractérisation des transactions immobilières.

De nombreux travaux ont déjà été menés à ce sujet<sup>1</sup>. Cette étude s'insère à la fois dans la continuité de ces travaux mais aussi innove et découvre de nouveaux champs d'investigations sur les VEFA, les logements sociaux ou bien encore la formation des prix.

Elle s'appuie sur des repérages statistiques, des analyses, et des confrontations terrains.

### **Au final, les enseignements sont nombreux que se soit sur la qualité des données ou les usages possibles.**

On peut retenir qu'il est possible à travers des bases de données nationales de repérer les logements sociaux vendus, ou des terrains vendus pour de la construction de logements sociaux, mais qu'il n'est pas possible de repérer encore toutes les VEFA avec exactitude, et donc les VEFA de logements sociaux. De plus, devant la diversité des typologies de locaux, il est souvent difficile d'extraire un prix unique : la maison neuve et le studio ancien ne sont pas soumis aux mêmes marchés. Pour donner du sens aux données, on a donc privilégié l'analyse de marchés significatifs (appartement T3 par exemple) ou des études de cas. L'analyse des logements sociaux a confirmé cette nécessité de manière encore plus prégnante.

Dans tous les cas, cette donnée permet d'améliorer l'observation des phénomènes de concurrence entre marchés (social/privé, neuf/VEFA, etc.), de déterminer la formation des prix des logements privés à partir de ceux des logements sociaux (en utilisant SISAL et DV3F dans une opération mixte), ou d'évaluer l'intervention publique dans son ensemble. Enfin, cette étude a démontré qu'il était possible de produire ces analyses à façon sur n'importe quel territoire.

Au final, l'étude apporte des éléments encore partiels sur l'analyse des VEFA (et VEFA logements sociaux) mais apporte des développements méthodologiques majeurs de repérage et d'analyse des ventes de logements sociaux.

La base de données DV3F a encore évolué avec cette étude et l'intérêt des différents utilisateurs pour les nouveaux éléments apportés confirme tout le potentiel de DV3F, y compris à terme, dans l'analyse des VEFA des logements sociaux.

<sup>1</sup> On peut citer en particulier l'étude commanditée par l'EPF Nord Pas-de-Calais et la DGALN pour l'observation des segments de marchés, ou bien les études sur les terrains à bâtir pour la DREAL Corse, ou les terrains agricoles pour la région PACA. Pour plus d'informations : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/segmentation-des-marches-a-partir-de-dvf-et-des-a1002.html> et <http://www.regionpaca.fr/connaissance-du-territoire/observation/dynamique-des-marches-fonciers-et-immobiliers.html>.

# Sommaire

<b>Résumé.....</b>	<b>3</b>
<b>Présentation de l'étude.....</b>	<b>5</b>
<b>Les VEFA sociales.....</b>	<b>6</b>
<b>Enjeux de l'étude.....</b>	<b>8</b>
<b>Commanditaires de l'étude.....</b>	<b>8</b>
<b>Mise en œuvre.....</b>	<b>9</b>
<b>Les bases de données utilisées.....</b>	<b>10</b>
<b>Enseignements.....</b>	<b>13</b>
<b>Les nouveaux éléments repérés grâce à cette étude.....</b>	<b>13</b>
<b>Une analyse très difficile des logements sociaux, encore plus des VEFA sociales.....</b>	<b>14</b>
<b>Une observation de phénomènes de concurrence entre marchés.....</b>	<b>17</b>
<b>La formation des prix privés estimés à partir de ceux sociaux.....</b>	<b>19</b>
<b>Une évaluation de l'intervention publique dans son ensemble.....</b>	<b>20</b>
<b>Une utilisation facilitée sur n'importe quel territoire à façon.....</b>	<b>21</b>
<b>Des pistes de travail et les suites à donner.....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>23</b>
<b>Annexe 1 - Quelques chiffres et ordres de grandeurs.....</b>	<b>23</b>
<b>Annexe 2 - Déroulé de l'étude.....</b>	<b>24</b>
<b>Annexe 3 - Apport de l'étude pour DV3F.....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 4 - Restitution des études de cas.....</b>	<b>28</b>
<b>Annexe 5 - Bibliographie.....</b>	<b>29</b>

# Présentation de l'étude

---

## Les VEFA sociales

**La VEFA sociale** Il est possible pour les organismes de logements sociaux, et ce depuis une trentaine d'années<sup>2</sup>, d'acheter des logements sociaux en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à des promoteurs. Ce procédé est ici appelée « VEFA sociale ».

D'après Pierre Duquesne<sup>3</sup>, « en 2005, les acquisitions en VEFA représentaient à peine 1 % du total des logements financés par la Caisse des dépôts, la très grande majorité des projets étant lancés en maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM (76%) ou par l'acquisition de logements dans des immeubles déjà existants (23%). Neuf ans plus tard, la VEFA représente à elle seule le quart de la production totale de logements sociaux (jusqu'à 33 % dans le Rhône<sup>4</sup> en 2010), et plus de la moitié de la production HLM neuve » et même 33 % dans le Rhône<sup>5</sup> en 2010.

**Les atouts de la VEFA sociale** Si la VEFA sociale s'est développée, c'est qu'elle représente des atouts indéniables.

En premier lieu, et d'après Frédéric Paul, délégué général de l'USH, dans le cas de la construction en VEFA, l'Union Sociale de l'Habitat y voit une solution efficace de réalisation par rapport à la construction classique en régie «l'organisme est soumis à des règles contraignantes : loi maîtrise d'ouvrage publique (loi MOP), code des marchés publics, difficultés récurrentes concernant le recours à la conception-réalisation ou à l'entreprise générale. Ces conditions d'exercice alourdissent les coûts et les délais de production. Dans le cas du recours à la VEFA, l'absence de contrainte facilite les choix et les négociations du promoteur »<sup>6</sup>. **La VEFA serait donc administrativement plus simple.**

D'après l'OPAC du Rhône<sup>7</sup>, les VEFA présentent de nombreux atouts qualitatifs pour les organismes de logements sociaux : **créer de la mixité via des opérations privées/sociales, permettre la production de logements sociaux dans des « sites très prisés » et obtenir des logements sociaux plus rapidement.**

**Les promoteurs y trouvent aussi leur compte** car l'achat de nombreux logements en un seul lot par un opérateur social **fiabilise leur programme économique (emprunt plus facile à négocier, coûts de commercialisation et communication réduits, prix négociés avec les fournisseurs, etc.).**

**De plus, les promoteurs sont parfois également tenus de produire du logement social** (sous contrainte de secteurs mixité sociale par exemple).

D'ailleurs d'après la caisse des dépôts « dans les faits, tous les organismes HLM rencontrés collaborent avec les promoteurs à la définition du produit qu'ils achètent, et ce de manière significative pour 7 des 10 bailleurs interrogés ». Ce partenariat revêt donc, comme le précise l'OPAC du Rhône, un principe de « gagnant-gagnant ».

<sup>2</sup> Par exemple la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, et le décret du 8 février 2000, la loi boutin de 2009

<sup>3</sup> Pierre Duquesne – habiter la ville - « Quand les bailleurs deviennent des acheteurs » - 20 novembre 2014

<sup>4</sup>Rapport de la DDT du Rhône « production de logements sociaux en VEFA dans le Rhône – Bilan et évaluation entre 2004 et 2010 ».

<sup>5</sup>Rapport de la DDT du Rhône « production de logements sociaux en VEFA dans le Rhône – Bilan et évaluation entre 2004 et 2010 ».

<sup>6</sup> Article de Frédéric Paul, délégué général du USH, « Exercer la compétence maîtrise d'ouvrage, un enjeu central pour les organismes Hlm » du 03.04.2017, disponible au lien suivant : <http://www.union-habitat.org/le-mag/points-de-vue/exercer-la-comp%C3%A9tence-ma%C3%A9trise-d%E2%80%99ouvrage-un-enjeu-central-pour-les-organismes>

<sup>7</sup> Page web - <https://www.opacdurhone.fr/cms/accueil/Tout-sur-l-Opac-du-Rhone/Bailleur-social/vefa>

### **Les inconvénients de la VEFA sociale**

A l'inverse, il est souvent reproché un coût plus élevé en VEFA sociale qu'en construction en régie. Mais peu de sources de données confirment ou infirment ce point. D'après la DDTM du Rhône, **la VEFA présente des prix au m<sup>2</sup> plus élevés de 15 % que les opérations hors VEFA**. Des arguments contextuels sont cependant avancés pour objectiver cet écart : les VEFA sociale se trouvent souvent dans des lieux plus prisés que les opérations hors VEFA, et les VEFA sociales sont plus nombreuses les années où le marché des prix immobiliers est élevé.

D'après la DDTM du Rhône, **la VEFA favorise également les petites opérations**. Ceci implique que l'organisme de logement social ait une gestion plus diffuse de ses logements, plus dispersés géographiquement. Certains opérateurs connaissaient déjà cette situation par l'acquisition-amélioration, mais d'autres ont dû se réorganiser pour prendre en compte cette nouvelle pratique.

Enfin, toujours d'après la DDTM du Rhône, **la VEFA favorise les petits logements**. Or, en logement social, sur certains territoires ce sont les logements sociaux de grandes surfaces qui sont nécessaires.

Contrairement à la construction en régie, les VEFA ne dispose pas de la latitude nécessaire à l'amélioration des performances et à l'innovation.

Enfin, avec les VEFA, l'organisme social ne construit plus lui-même les logements. De ce fait il existe un risque de perte de compétence. D'après la caisse des dépôts « malgré leur satisfaction quant à la qualité du produit final, la plupart des bailleurs interrogés lors de cette étude envisagent de limiter la part de la VEFA dans leur production, voire de la diminuer par rapport à ce qu'elle représente actuellement. La principale explication évoquée est le risque de perte des savoir-faire internes en matière de maîtrise d'ouvrage, indispensables pour acheter en VEFA mais aussi pour faire face à un éventuel changement de conjoncture moins favorable à ce mode de production ». En effet, l'organisme de logement social doit garder les ressources humaines et techniques pour construire 100 % de son parc en régie, dans l'hypothèse où aucun promoteur ne leur propose de construction une année (suite à des conjonctures de marchés). Comme, précise Pierre Duquesne « en laissant la construction de logements sociaux aux mains des promoteurs, et donc de la conjoncture économique, la VEFA *'remet en cause le rôle contracyclique de la production de HLM'*, a alerté cet été l'Aorif, association fédérant les organismes HLM d'Île-de-France ». **Autrement dit la production de logement social dépendrait de la vitalité du marché immobilier privé. Une généralisation du recours à la VEFA conduirait à rendre la production du logement social dépendant de la vitalité du marché immobilier privé.**

---

## Enjeux de l'étude

**Aujourd'hui, il est encore difficile de comprendre les raisons d'un tel développement de la VEFA sociale, et de quantifier ce développement. L'enjeu de cette étude est d'apporter en première approche des éléments quantitatifs lorsque cela est possible, en s'appuyant sur une nouvelle base de données prometteuse, DV3F.**

Cette étude a donc pour objectifs :

- d'identifier la construction neuve, la production de logement en VEFA, et de repérer au sein de DV3F le logement social et ses modes de productions, afin d'établir des données fiabilisées et de mieux comprendre les phénomènes des marchés immobiliers sociaux,
- d'analyser l'impact de certains périmètres sur la production de logement, de logements sociaux et de valeur foncière,
- de comprendre la formation des prix en opération mixte (opérations mélangeant des logements sociaux et privés) avec une question fréquemment soulevée sur les prix des VEFA dans ce type d'opérations. Comment les promoteurs privés parviennent-ils à l'équilibre financier en intégrant des logements sociaux à bas prix ? Cet équilibre est-il établi à partir d'économies d'échelle, de leur marge, de prix de sortie des logements privés ? Existe-t-il une distinction des prix par typologie d'acquéreurs en raison de leur possibilité d'investissement et de coûts jugés acceptables ?

Ces travaux ont conduit aussi à des propositions d'amélioration de la base de données DV3F et à amorcer la production d'éléments d'analyse (soit par étude de cas, soit par ordre de grandeur).

---

## Commanditaires de l'étude

**Les commanditaires de cette étude sont :**

- **l'Établissement public foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais,**
- **l'Union sociale de l'habitat (USH),**
- **la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) – service AD3,**
- **la Direction régionale de l'équipement, de l'aménagement et du logement du Nord-Pas-de-Calais.**

**Cette étude, financée par quatre commanditaires, est considérée comme expérimentale dans la mesure où elle nécessite des développements à caractères innovants. La méthodologie ainsi élaborée sur le Nord – Pas-de-Calais est bâtie à partir de traitements et de réflexions susceptibles d'être transposables à d'autres territoires couverts par la donnée foncière.**

---

## Mise en œuvre

**Contexte** La base de données DV3FBéta, constituée de DVF et des Fichiers fonciers, permet l'observation des transactions immobilières et leur caractérisation. De nombreux travaux ont déjà été menés à ce sujet par le Cerema et appuyés par les financements de la DGALN et de l'EPF Nord-Pas-de-Calais<sup>8</sup>, ainsi que par l'implication de nombreux acteurs du foncier et de l'immobilier, via le groupe national DVF<sup>9</sup>.

Cette étude s'insère à la fois dans la continuité de ces travaux mais aussi innove et découvre de nouveaux champs d'investigations sur les VEFA, les logements sociaux ou bien encore la formation des prix. Cette étude s'appuie sur des repérages statistiques, des analyses, et des confrontations terrains.

Deux enjeux majeurs ont ainsi été soulevés :

- repérer les logements sociaux mutés (et plus largement le part de logement social), et analyser son mode de production (VEFA, construction en régie),
- observer la formation des prix des opérations mixtes.

### **Observer la part de logements sociaux en VEFA**

L'enjeu « observer la part de logements sociaux en VEFA » s'est décliné de la façon suivante :

- tester la robustesse de la méthodologie adoptée pour distinguer dans les opérations de promotion en VEFA, les bailleurs sociaux et les autres types d'acquéreurs (particuliers, investisseurs, etc.),
- identifier et comparer à ce titre les opérations de VEFA et les opérations impliquant des organismes du logement social avec des données exogènes (RPLS et SISAL),
- analyser ces opérations au regard des éléments du droit des sols applicables et leurs évolutions dans le temps.

### **Observer la formation des prix des opérations mixtes**

L'enjeu « observer la formation des prix des opérations mixtes » s'est décliné de la façon suivante :

- identifier des prix de références sur les opérations mixtes (privé et public) au regard des différents acquéreurs présents sur le marché (bailleurs sociaux, particuliers, investisseurs notamment) et des particularités territoriales (droit des sols en vigueur et localisation des opérations),
- observer la ventilation des différents coûts de ces opérations pour enrichir la connaissance sur les modalités adoptées par les promoteurs pour équilibrer une opération mixte.

<sup>8</sup>La DGALN et l'EPF NPdC ont financé deux études préalables, dites « DVF Phase 1 » et « DVF Phase 2 » ayant permis de créer un premier modèle de base de données DVF, puis l'enrichissement de DVF par les Fichiers fonciers, et la prise en compte de notions de segmentation des marchés. Cf. <http://www.nord-picardie.cerema.fr/segmentation-des-marches-a-partir-de-dvf-et-des-a1002.html>

<sup>9</sup>Le site du GnDVF : <http://guide-dvf.fr/>

### **Structuration du rapport**

**Ce rapport présente une synthèse des enseignements de l'étude réalisée. Pour de plus amples détails, il existe un second rapport, détaillant point par point la méthodologie employée par étape :**

- étape 0 : mise à jour du modèle et intégration des nouveaux millésimes DVF et Fichiers Fonciers, pour créer DV3FBéta,
- étape 1 : identification des biens du logement social et de la VEFA,
- étape 2 : mise à jour et analyse du croisement DV3FBéta et les périmètres d'études,
- étape 3 : analyse du prix de revient des opérations VEFA avec logements sociaux via 4 études de cas.

---

### **Les bases de données utilisées**

#### **Les données fiscales DVF et Fichiers fonciers**

Les données « Demande de valeur foncière », dites DVF, et les « Fichiers fonciers » sont des données fiscales délivrées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) aux collectivités locales, à l'Etat et à certains établissements publics, etc.

DVF permet de recenser au niveau national (hors Alsace, Moselle, et Mayotte) toutes les transactions foncières ou immobilières onéreuses.

La base Fichiers fonciers permet de capitaliser des données foncières nationales, au niveau du parcellaire et du local.

**Ces données sont disponibles chaque année, réputées fiables et exhaustives, et sont gratuites pour les services publics.**

**DV3F DV3F est le rassemblement des données de DVF et des Fichiers fonciers. Ce rassemblement a été mis en œuvre pour permettre la localisation des données, mais aussi de connaître plus précisément les biens vendus (année de construction, etc.), et identifier les acheteurs et vendeurs (lorsqu'ils sont des personnes morales).**

**Elle permet de nombreux usages :**

- études opérationnelles : évaluation des prix (en vue d'achat ou de préemption), recherche de termes de comparaison, etc.
- études d'observation : stratégies d'acteurs sur les marchés foncier et immobiliers, logement abordable aux vues du marché et des capacités d'achats des ménages, observation des prix et positionnement par rapport à un autre territoire, évolution des prix, concurrence entre les marchés, etc.
- études liées à la planification : outil d'aide au volet foncier des PLH ou pour l'élaboration des PLU, etc. en apportant un indicateur sur les tensions de marchés, les lieux de transactions, etc.

DV3F	
DVF	Fichiers fonciers

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

Variables disponibles dans DV3F selon les sources de données

Sources : Cerema NP

**Les données DV3F sont réputées exhaustives, et fiables.**

**Pour les enjeux soulevés précédemment, les données DV3F permettent en particulier de repérer a priori des VEFA, les acheteurs ou vendeurs considérés comme des organismes sociaux, mais pas les logements sociaux en eux-mêmes.**

- DV3FBéta** Dans le cadre de son élaboration, le modèle DV3F est toujours en évolution et permettra notamment de traiter des données nationales lorsqu'elles seront disponibles. En ce qui concerne la présente étude, les données utilisées sont celles de l'EPF Nord – Pas-de-Calais pour DVF (données recouvrant les années 2005 à 2016) et celle des Fichiers fonciers de 2009 à 2015 de la DGALN (exception de l'année 2010). La combinaison des données prend modèle sur DV3F, mais peut s'en éloigner car cette dernière base de données est encore en construction. C'est pourquoi, dans cette étude, les données ont été renommées DV3FBéta afin de ne pas induire de confusion entre les deux bases.
- RPLS** RPLS<sup>10</sup> (Répertoire sur le Parc Locatif Social) indique tous les logements (sociaux ou non) détenus par des organismes de logements sociaux (HLM, SEM, organismes agréés) au 1<sup>er</sup> janvier d'une année. Cette donnée est réputée exhaustive, mais certains champs peuvent être mal renseignés : adresse, surface, typologie, contingent, DPE. Ce répertoire exclut les hébergements et les logements sociaux détenus par des personnes physiques. Cette donnée complémentaire a été fournie par la DREAL.
- SISAL** SISAL<sup>11</sup> (Système d'information sur les logements aidés) comporte de nombreuses informations sur le financement des logements sociaux. Cette donnée est réputée exhaustive et renseignée en temps réel. Par contre, les montants engagés par les différents financeurs de l'opération, annoncés dans SISAL peuvent être modifiés pendant la phase opérationnelle. Leur valeur mise à jour a été fournie par la DREAL.
- Multi-millésimes** Les tables multi-millésimes<sup>12</sup> recensent l'évolution des locaux et des parcelles dans les Fichiers fonciers. C'est une donnée exhaustive et fiable, car s'appuyant uniquement sur les Fichiers fonciers. Cette donnée est encore en cours de construction et a été fournie par la DGALN.
- Autres données** D'autres données sont aussi utilisées comme les PLU numérisés de la Métropole Européenne de Lille (MEL), ou les contours numérisés de zonages issus des politiques logements.
- Autres ressources** Ces bases de données ont été complétées de données locales (essentiellement des dossiers d'instructions des études de cas), et de dires d'experts lors de comités techniques et de pilotages.

<sup>10</sup>Pour plus d'information : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/repertoire-logements-locatifs-bailleurs-sociaux-rpls.html>

<sup>11</sup> Pour plus d'information : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/sisal-r74.html>

<sup>12</sup>Pour plus d'information : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/etude-multi-millesimes-a3388.html>

## Enseignements

---

### Les nouveaux éléments repérés grâce à cette étude

#### *Une amélioration du repérage des VEFA mais qui reste encore insuffisante*

Cette étude est partie du postulat que les VEFA étaient bien identifiées dans DV3FBéta conformément aux préconisations du GNDVF<sup>13</sup>, aux premiers tests effectués par le Cerema et des retours des utilisateurs. Cependant, après analyse d'un échantillon réduit, le Cerema a constaté que toutes les VEFA n'étaient pas bien identifiées dans DV3FBéta. De plus, plusieurs VEFA identifiées manquaient de renseignements sur le nombre de locaux ou le type de locaux vendus.

Cette étude a proposé une méthode pour corriger légèrement le manque d'identification des VEFA mais cela reste insuffisant. **Le repérage des VEFA n'est donc que partiel, à la fois pour les logements sociaux et pour les logements privés<sup>14</sup> et leur analyse est donc à ce jour encore incertaine.**

#### *Le repérage inédit et fiable des logements sociaux*

Cette étude a proposé une nouvelle méthode de repérage des logements sociaux dans les Fichiers fonciers (notamment par la table exonération). Ce repérage a été comparé aux données RPLS. Au vu des très bonnes correspondances obtenues, la méthode de repérage a été validée et insérée dans DV3FBéta.

**Grâce à ce repérage, il est maintenant possible dans DV3FBéta de repérer les logements sociaux vendus.**

#### *Le repérage très prometteur des constructions neuves après la vente*

A partir des travaux entrepris par le Cerema Nord-Picardie et Île-de-France pour le compte de la DGALN<sup>15</sup>, une méthode de repérage des logements neufs a été proposée en utilisant uniquement les Fichiers fonciers. Ce repérage a été confronté aux données SISAL, mais sans qu'aucun enseignement ne puisse en être tiré du fait d'un manque de correspondance évidente entre ces bases.

De ce fait, la méthode de repérage qui semble fiable, ne peut être corroborée par un recours à la base de données SISAL. **Cette méthode a tout de même été insérée dans DV3FBéta pour permettre de savoir si une construction était effectuée après la vente (notion de terrain à bâtir). Cette méthode a aussi été appliquée aux logements sociaux (terrain à bâtir et construction de logements sociaux en régie).**

#### *Un meilleur repérage des vendeurs*

En marge de l'étude, durant les tests menés, le Cerema a pu trouver des améliorations à apporter sur le repérage du vendeur dans DV3FBéta. Il est maintenant possible de repérer entre 2009-2013 au moins un vendeur dans 89 % des mutations contre 84% avant.

<sup>13</sup><http://guide-dvf.fr/>

<sup>14</sup> Il est entendu ici « logement privé » en opposition à logement social, c'est-à-dire un logement sans contrainte de ressources et sans contrainte de plafond de loyer. Certains spécialistes utilisent plutôt le terme « logement libre ».

<sup>15</sup>Travaux encore en cours de publication. Renseignements possibles auprès de la cellule AD3 de la DGALN.

---

## Une analyse très difficile des logements sociaux, encore plus des VEFA sociales

### *Une analyse limitée au décompte ou aux tendances de prix*

L'étude a montré que certains éléments de connaissance ne pouvaient être améliorés dans DV3FBéta :

- l'analyse en nombre et en prix des VEFA, et des VEFA logements sociaux. Il est cependant possible de regarder l'échantillon des mutations, ayant été identifiées comme des VEFA et des VEFA logements sociaux, et de mesurer des tendances ;
- l'analyse des prix des logements sociaux. En effet, les mutations de logements sociaux ne sont que rarement des cas « simples » : ce sont des mutations en volume, des mutations mixtes avec à la fois du logement et de l'activité, etc. Il est alors difficile d'extraire un prix de vente significatif par typologie ou profil.

En revanche les développements réalisés dans DV3FBéta permettent de :

- comptabiliser et regarder où sont les logements sociaux vendus (hors VEFA) et les terrains vendus pour faire des logements sociaux (après 2014, plus difficile à repérer car un délai de latence est nécessaire) ;
- analyser les VEFA déjà repérées pour avoir des tendances et les comparer à des ventes classiques (vente hors VEFA, échanges, adjudication, etc.).

Pour plus d'information cf.annexe 3.

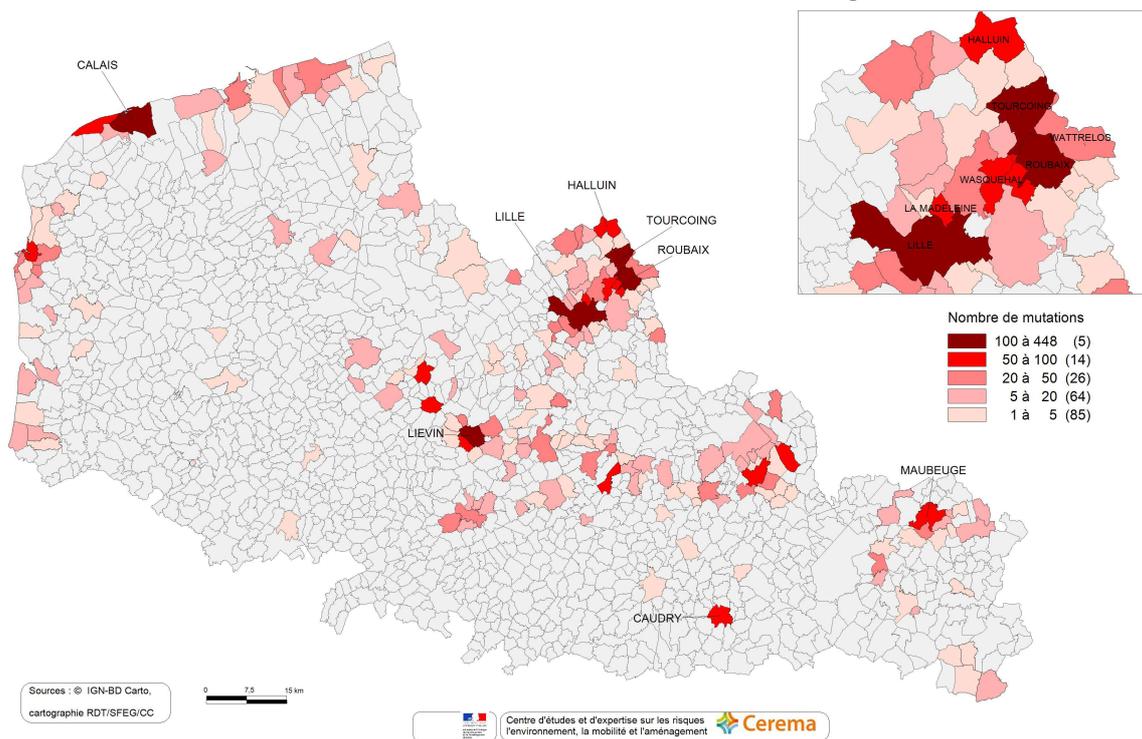
### *Exemples d'analyses*

Ci-dessous sont présentés quelques exemples d'analyses.

#### **Exemple de décompte de ventes de logements sociaux.**

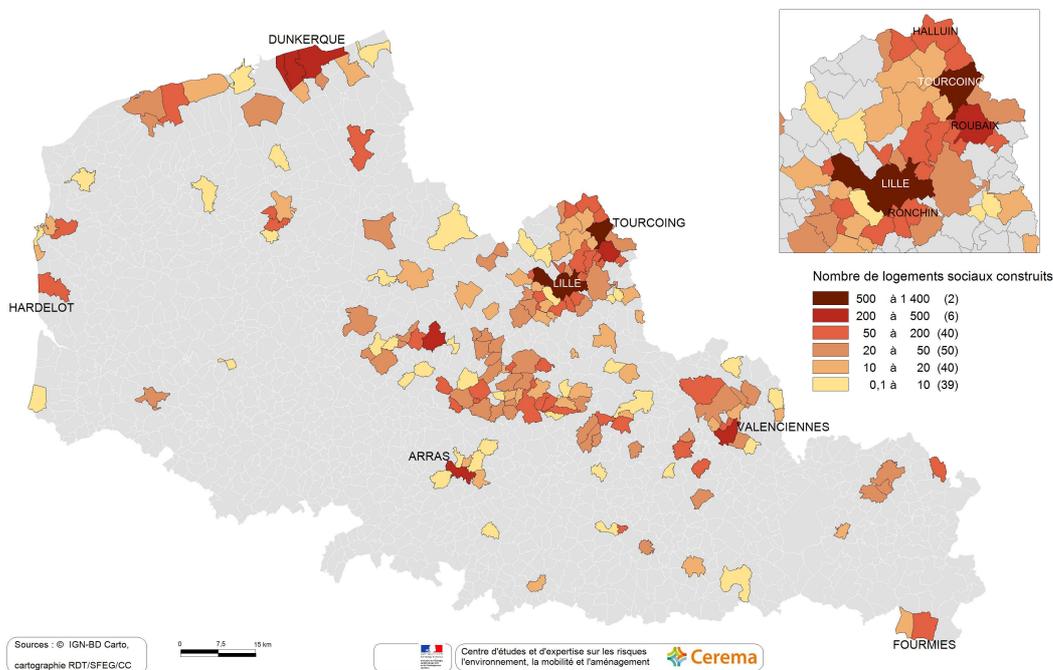
Les communes concernées par des mutations de logements sociaux sur le Nord-Pas-de-Calais, entre 2009 et 2014, sont plutôt des communes dont la densité urbaine est importante. 278 communes ont au moins une mutation en lien avec du logement social (soit en VEFA, soit en vente classique, soit du terrain à bâtir pour du logement social).

### Nombre de logements sociaux mutés



Nombre de logements sociaux mutés entre 2009 et 2014 sur le Nord-Pas-de-Calais  
 Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

### Nombre de logements sociaux construits suite à l'achat d'un terrain



Nombre de terrains mutés entre 2009 et 2014 pour permettre la construction de logements sociaux, sur le Nord-Pas-de-Calais

### **Exemple de décompte de logements sociaux par organisme**

Il est possible de regarder un organisme en particulier et de voir s'il achète des biens en lien avec des logements sociaux et si oui où il achète ces biens.

Par exemple (données tronquées) l'organisme fictif « Socialhabitat » a acheté 50 logements sociaux neuf sur Lille (via 12 ventes classiques), 5 logements non sociaux sur Lille, 2 terrains sur Villeneuve d'Ascq ayant permis la création de 35 logements et 40 logements sociaux en VEFA sur Roncq.

Systematiquement, il est possible de géolocaliser ces mutations.

### **Exemple de décompte de logements sociaux sur une commune**

Inversement, il est possible sur la commune de Santes, de lister les organismes ayant acheté des logements sociaux (données tronquées) :

- 5 logements sociaux achetés en 5 fois par une personne privée (sûrement différente à chaque fois), clairsemés dans la commune,
- 15 logements sociaux près de la rivière de la deule,
- 35 logements sociaux près de la gare,
- 10 logements sociaux près de la mairie.

Systematiquement, il est possible de géolocaliser ces mutations.

---

## Une observation de phénomènes de concurrence entre marchés

### **Comparaison des biens facilitée dans DV3F**

Toutes les informations étant regroupées dans une même table « mutation », il est très facile de comparer des biens, ou des typologies de biens entre elles. Par exemple comparer le prix au m<sup>2</sup> d'un T3 et d'un T4 sur une commune, ou bien, une maison et un appartement.

### **L'étude a permis de rajouter d'autres critères de différenciation / comparaison :**

- **neuf / ancien / VEFA (avec le biais toujours présent lié au repérage incomplet des VEFA),**
- **social et non social,**
- **etc.**

### **Exemple de concurrence entre marchés**

Ci-dessous sont présentés quelques exemples d'analyses.

#### **Exemple de concurrence de prix entre le neuf et la VEFA**

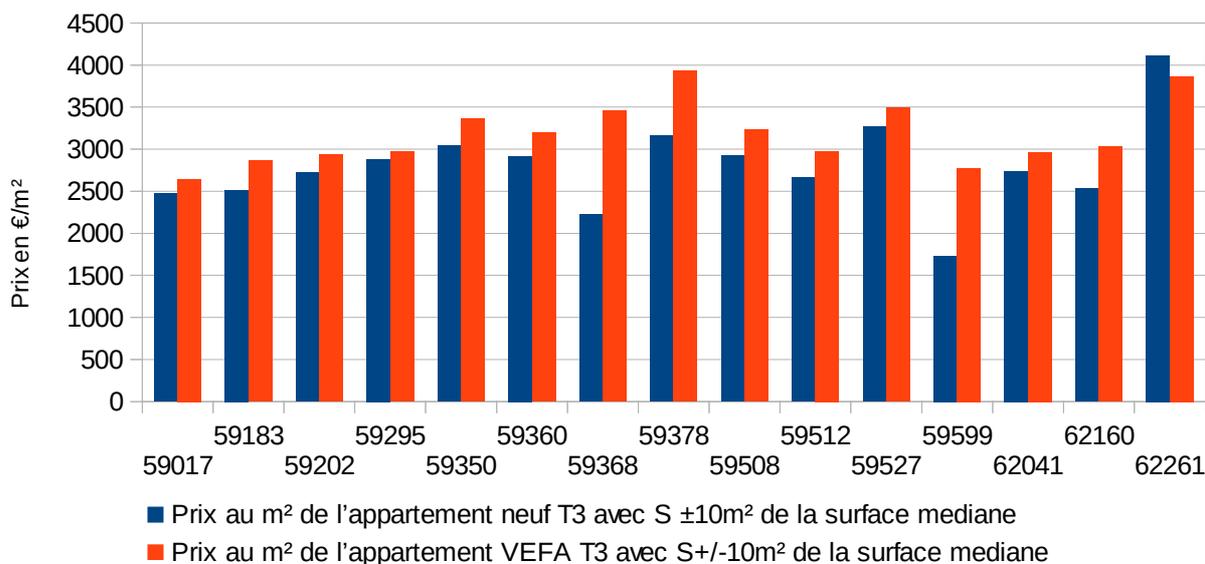
Par exemple si l'on souhaite observer la concurrence entre le neuf et la VEFA, il suffit pour cela de confronter des mutations en VEFA à des mutations en vente classique neuve (critère facilement sélectionnable dans DV3F).

Pour diminuer au maximum tous les biais liés au territoire (et éviter ainsi de rassembler des marchés très différents, entre Lille, métropole, et Hesdin ville de 2200 habitant, par exemple), les comparaisons ont été effectuées au niveau communal<sup>16</sup>. De même pour réduire les biais liés à la structure même du bien échangé, il a été sélectionné un type de logement : un appartement T3 en VEFA. La surface médiane des T3 en VEFA a été calculée, et seuls les logements T3 neufs, de surface avoisinant la surface médiane des VEFA ont été retenus pour la comparaison (plus ou moins 10m<sup>2</sup> autour de la médiane).

Enfin, un minimum de 11 mutations est exigé, par commune et par segment, pour permettre une analyse significative.

Au final, seules 15 communes sur le Nord-Pas-de-Calais, entre 2009 et 2014 possèdent un échantillon assez étoffé pour mener une observation. À l'exception d'une commune, la VEFA s'est révélée systématiquement plus chère (prix au m<sup>2</sup>) que la vente classique du logement neuf (16% en moyenne sur l'ensemble de ces 15 communes).

<sup>16</sup> Pour palier à ce biais, il est aussi possible de mettre en place une segmentation des territoires, rassemblant des territoires ayant le même profil, par exemple : centre urbain, périphérie, commune rurale, etc.

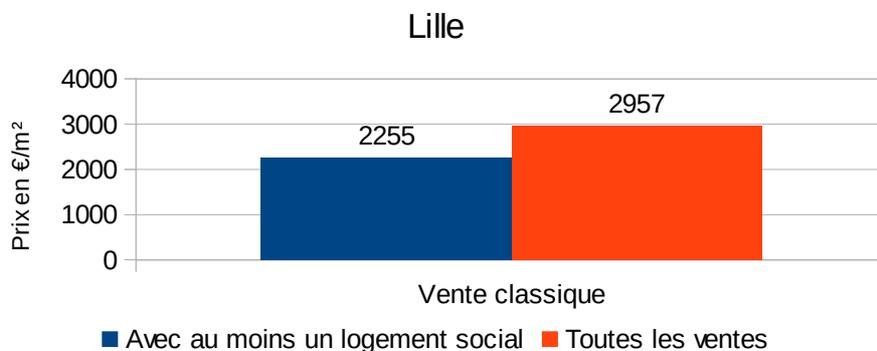


Comparaison communale des prix au m<sup>2</sup> entre le neuf et la VEFA pour un appartement T3, avec des surfaces avoisinantes, sur 2009-2014, sur le Nord-Pas-de-Calais

Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

### Exemple de concurrence de prix entre le social et le non social.

Sur Lille, sur la période 2009-2014, et sur l'échantillon observé, on constate que le prix median d'une vente classique d'un appartement T3 est 20 % moins cher en social.



Comparaison sur Lille des prix au m<sup>2</sup> pour un appartement T3, selon le caractère social et le type de vente, entre 2009-2014

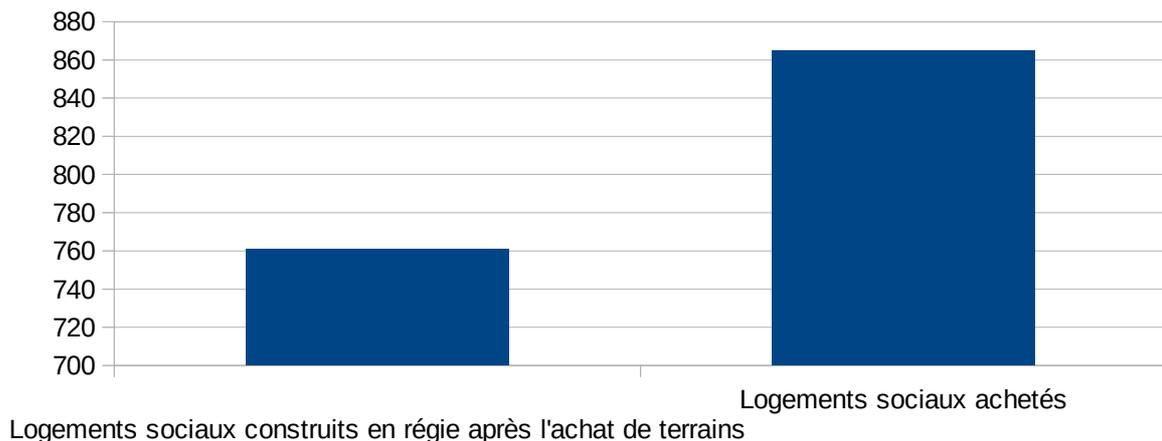
Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

L'analyse d'un cas particulier d'opération mixte a été très instructive, car il a été possible de regarder les prix de sortie par bâtiment privé ou social. On constate que les 4 bâtiments privés restent homogènes en termes de prix de sortie avec 3550 à 3730 €/m<sup>2</sup> de surface habitée, sur l'opération. Par contre ces prix sont plus élevés (de 4 à 14%) que ceux observés sur d'autres opérations purement privées dans la même ville durant les mêmes périodes. Si on inclut la part des logements sociaux de l'opération mixte, alors le coût global est comparable à celui des autres opérations purement privées de la ville. **Le prix des VEFA privées a donc été augmenté pour compenser la perte financière liée aux logements sociaux.**

**Cette situation a pu être identifiée sur une étude de cas et nécessite l'analyse d'autres exemples pour confirmer ou infirmer cette conclusion.**

### **Exemple de concurrence en nombre entre les logements sociaux en régie et achetés.**

Il est aussi possible de regarder au fil des ans si les organismes de logements sociaux privilégient la construction en régie de logements sociaux ou s'ils préfèrent acheter des logements en VEFA ou vente classique. La répartition ci-dessous démontre que pour cet organisme, l'achat de logement est légèrement plus prégnant que le nombre de logements issus de l'achat de terrain pour de la construction en régie<sup>17</sup>.



**Nombre de logements sociaux achetés, ou nombre de logements construits en régie suite à l'achat de terrains par un organisme social (non cité par souci d'anonymisation) sur le Nord-Pas-de-Calais entre 2009 et 2014**

Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

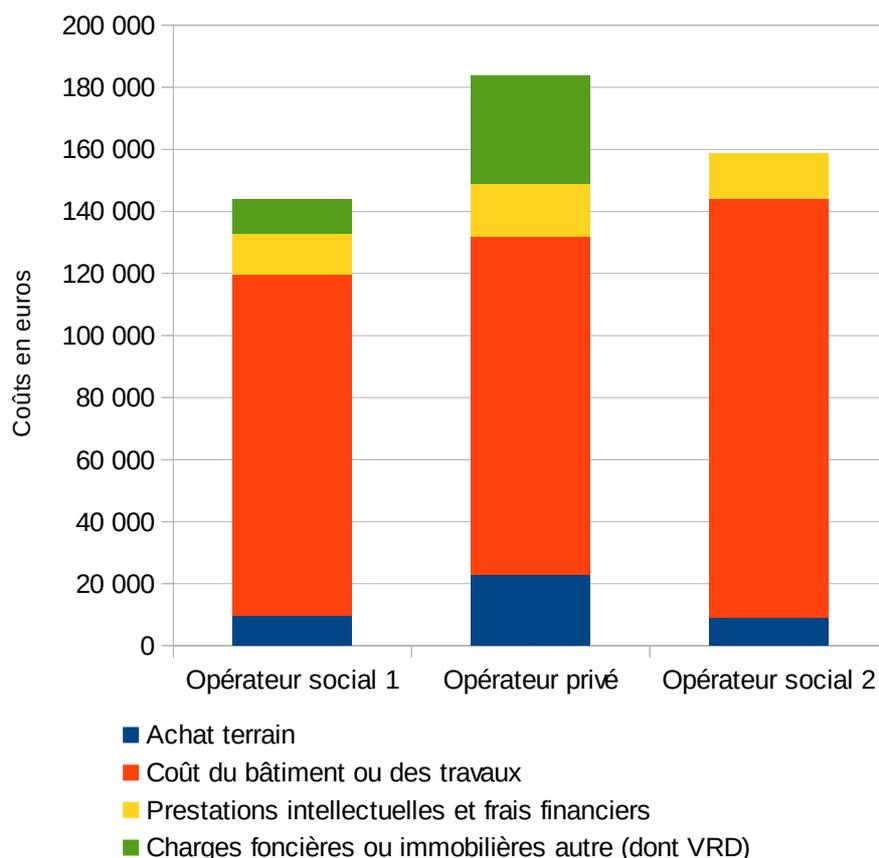
### **La formation des prix privés estimés à partir de ceux sociaux**

Le détail du coût de l'opération est déjà disponible dans les données SISAL pour les logements sociaux. Par contre, il n'existe pas de données pour les opérations privées. Le Cerema a proposé une méthode d'estimation de ces coûts en opération mixte qui nécessite les données SISAL et DV3FBéta.

**Au final, cette méthode est relativement transposable d'une étude de cas à l'autre dès lors que DV3FBéta possède les données sur une période suffisamment longue pour observer à la fois l'achat foncier et la revente immobilière. La fiabilité de cette méthode semble prometteuse, mais demande cependant des vérifications terrains supplémentaires.**

En particulier, si le service instructeur ne possède pas de données sur la charge foncière de logements sociaux, alors un forfait peut-être appliqué dans SISAL (45% en zone Abis, 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C3) ce qui viendrait fausser les résultats.

<sup>17</sup> Pour une meilleure analyse, celle-ci devrait être complétée, et confrontée au nombre de logements sociaux construits en régie sur des terrains appartenant déjà à l'organisme social (nombre non comptabilisé dans DV3F). De plus, la donnée de 865 logements sociaux mutés est décomposée de 317 achats de VEFA, 7 logements sociaux neufs achetés hors VEFA, et 541 logements sociaux anciens. L'achat de ces logements sociaux anciens peut être de la réhabilitation ou du rachat de logements sociaux entre organismes sociaux (dont la prise en compte dans les statistiques peut faire débat).



Estimations du détail des coûts de production d'une opération sociale (opérateur social n°2) privée (opérateur privé) à partir d'une opération sociale sélectionnée (opérateur social 1)  
 Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP et SISAL

## Une évaluation de l'intervention publique dans son ensemble

Grâce à la conjugaison de **SISAL** qui permet d'obtenir les subventions allouées pour une opération de logements sociaux, et les données **DV3F**, qui permettent de comprendre les minoration foncières mises en place, **il est possible de quantifier les aides publiques d'une opération**. Ceci ne constitue qu'une estimation minimale, car les coûts de dépollution, déconstruction, désamiantage et évacuation des déchets, par exemple, n'ont pas pu être pris en compte.

Avec ces montants estimés il est aussi possible de comprendre de manière théorique l'impact que ces aides ont eu sur les prix de sortie.



Estimation des prix de sorties en fonction des aides publiques, sur un site test

Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP - documentation EPF

Éléments de contextes : cette opération a reçue plus de 2 millions d'aides publiques soit par subvention, soit par décote foncière, pour permettre la construction de logements sociaux, de PSLA et de logements à prix modérés. Ce schéma regarde les prix de sortie si aucune aide n'avait été effectuée selon deux scénarios : le premier en répartissant ce manque d'argent sur les logements et logements sociaux et le second sur les logements privés seulement. On constate que les prix augmentent fortement et n'aurait sûrement pas pu être commercialisables sans l'intervention publique.

### Une utilisation facilitée sur n'importe quel territoire à façon

Il est possible d'insérer dans DVF et DV3FBéta des zonages administratifs ou à façon.

Dans le cadre de cette étude les commanditaires avaient demandé l'insertion des zonages suivants :

- Zone urbaine sensible : ZUS,
- Quartier prioritaire de la politique de la ville (QP),
- Emplacement réservé pour du logement (ERL),
- Secteur de mixité social (SMS),
- Zone d'aménagement concerté (ZAC),
- Plan local d'urbanisme (PLU),
- Secteurs EPF.

Pour chaque mutation, une colonne spécifie par zonage si la mutation lui appartient ou si elle le chevauche (à la fois dans et hors). Seul le zonage PLU fait exception puisque l'intérêt n'était pas de savoir si la mutation était dans le PLU, mais bien le champ pris par le zonage PLU : AU, U, Na, etc. Chaque mutation possédait alors une concaténation des zonages PLU sur lesquels elle était présente.

**En conclusion, le Cerema a constaté qu'une fois la méthode créée elle pouvait s'appliquer à chaque type de périmètre même si celui-ci a plusieurs modalités (cf. PLU).**

---

## Des pistes de travail et les suites à donner

### **Les pistes de travail sur la base de données**

Le travail effectué dans le cadre de cette étude a revêtu de nombreux aspects et thématiques. En premier lieu, il semble très intéressant d'inclure dans la prochaine base de données DV3F certaines améliorations découvertes ici, et susceptibles de profiter à tous. On peut penser au repérage des logements sociaux, des constructions neuves, au repérage amélioré des VEFA, des vendeurs, etc.

Ces innovations apportent aussi d'autres pistes de travail :

- le repérage des constructions neuves pourraient améliorer le repérage des terrains à bâtir qu'ils soit ou non destinés au logement social,
- le repérage des logements sociaux pourrait aussi être inclus dans les Fichiers fonciers,
- le repérage des constructions neuves pourrait permettre de mieux renseigner les VEFA lorsqu'elles ne sont pas caractérisées,
- etc.

Toutes ces améliorations doivent être reprises, être testées dans d'autres secteurs géographiques, et enfin validées par la DGALN et le Cerema, après fiabilisation.

### **Les analyses potentielles**

Cette étude a démontré que de nombreuses analyses « terrain », ou plus « globales » peuvent être menées sur un territoire administratif ou à façon. Des conclusions fortes ont pu être mises en avant :

- le prix des VEFA, plus cher que les ventes classiques neuves,
- les concurrences de marchés social/privé, ou encore VEFA/neuf,
- les aides publiques ne se limitant pas à des subventions mais agissant aussi au niveau des décotes foncières,
- etc.

Il reste maintenant à mettre en pratique plus largement ces analyses, les confronter avec des « réalités terrains » ou d'autres données pour vérifier si d'autres utilisateurs corroborent les conclusions que cette étude.

# ANNEXES

## Annexe 1 - Quelques chiffres et ordres de grandeurs

### Quelques chiffres et ordres de grandeurs

Sur le Nord-Pas-de-Calais, le Cerema a observé sur la période 2009-2014, 355 103 mutations comprenant environ : 100 000 appartements et 200 000 maisons mutés. La répartition entre les mutations selon les départements est de 65 % dans le Nord et 35 % dans le Pas-de-Calais.

Pour ordre de grandeur, des données ont été calculées au niveau départemental pour les surfaces et les prix d'un appartement. Cependant, cette analyse ne prend pas en compte les typologies des logements qui peuvent être très différents d'un département à l'autre, ou d'un type de vente. Le lecteur ne doit donc pas conclure des enseignements hâtifs. Ces données permettent simplement d'estimer globalement les masses financières ou surfaciques étudiées par la suite.

Il existe six types de ventes dans DV3FBéta :

- les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- les expropriations,
- les adjudications,
- les échanges,
- les ventes de terrains à bâtir,
- les ventes.

Cette étude s'est focalisée principalement sur les VEFA et les ventes (dernière catégorie, appelée aussi « ventes classiques »).

Surface (médiane)	1 appartement – VEFA	1 appartement – vente classique	Vente classique de plusieurs appartements (prix ramené à 1 appartement)
Nord	49 m <sup>2</sup>	56m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Pas de Calais	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>

Médiane des surfaces d'un appartement selon le type de vente et selon les départements du Nord-Pas-de-Calais  
Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

Prix (médiane)	1 appartement – VEFA	1 appartement – vente classique	Vente classique de plusieurs appartements (prix ramené à 1 appartement)
Nord	3481 €/m <sup>2</sup>	2407 €/m <sup>2</sup> (neuf : 2775 €/m <sup>2</sup> )	1432 €/m <sup>2</sup>
Pas de Calais	3118 €/m <sup>2</sup>	2299 €/m <sup>2</sup> (neuf : 2607 €/m <sup>2</sup> )	1157 €/m <sup>2</sup>

Médianes des prix d'un appartement selon le type de vente et selon les départements du Nord-Pas-de-Calais  
Source : DV3FBéta (DVF 2005-2014, FF 2009-2015) – Cerema NP

---

## Annexe 2 - Déroulé de l'étude

L'étude s'est décomposée en quatre étapes méthodologiques :

- **étape 0 : mise à jour du modèle et intégration des nouveaux millésimes DVF et Fichiers Fonciers, pour créer DV3FBéta**
- **étape 1 : identification des biens du logement social et de la VEFA,**
- **étape 2 : mise à jour et analyse du croisement DV3FBéta et les périmètres d'études,**
- **étape 3 : analyse du prix de revient des opérations VEFA avec logements sociaux.**

**Étape 0** La première étape est de créer DV3FBéta à partir de DV3F. Le Cerema a donc intégré les Fichiers fonciers 2014 et 2015 et les nouveaux millésimes de DVF (2<sup>ème</sup> semestre 2014 et 1<sup>er</sup> semestre 2015).

**Étape 1** Le Cerema a commencé à identifier dans les Fichiers fonciers les logements sociaux (via les exonérations fiscales) et leur appartenance ou non à des organismes de logements sociaux. Les résultats ont été comparés à une autre base de données sur les logements sociaux (RPLS). Enfin ces données ont été réinjectées dans DV3FBéta permettant de déterminer si les logements mutés étaient aussi des logements sociaux ou appartenaient à des organismes de logements sociaux.

Le Cerema a ensuite identifié les constructions neuves dans les Fichiers fonciers via les comparaisons des millésimes des Fichiers fonciers et des travaux menés pour le compte de la DGALN sur ce sujet. De ce fait, le Cerema a aussi pu déduire les constructions neuves de logements sociaux.

Les résultats ont été comparés à deux sources de données (chiffres globaux de SITADEL, et chiffres fins de SISAL pour les logements sociaux). Enfin ces données ont été réinjectées dans DV3FBéta permettant ainsi de déterminer si les mutations avaient donné lieu par la suite à la construction de logements sociaux ou non.

**Étape 2** Essentielle à l'observation des marchés, la connaissance des droits des sols applicables au moment de la mutation permet d'enrichir l'analyse de développement des territoires en matière d'habitat.

Cette étape a donc consisté à caractériser chaque mutation et à voir si la mutation observée appartient à un périmètre spécifique tel que les emplacements réservés pour le logement (ERL), les servitudes de mixité sociale (SMS), les ZAC, les PLU, etc.

Puis une analyse a été menée sur ces territoires pour fournir des éléments de contextualisation sur ces périmètres et leur impact sur les prix fonciers ou immobiliers. L'étude se devait d'avoir une attention particulière sur les VEFA et les logements sociaux.

**Étape 3** Cette dernière étape couvre l'observation de la formation des prix au sein des programmes mixtes afin d'apporter des éléments sur les mécanismes de péréquation qui peuvent exister et leurs répercussions sur les différents acquéreurs. L'étude a analysé quatre secteurs définis par les maîtres d'ouvrages, et s'est appuyée sur les données RPLS, SISAL et DV3FBéta pour déterminer le détail des coûts de constructions des opérations sociales et privées.

### Annexe 3 - Apport de l'étude pour DV3F

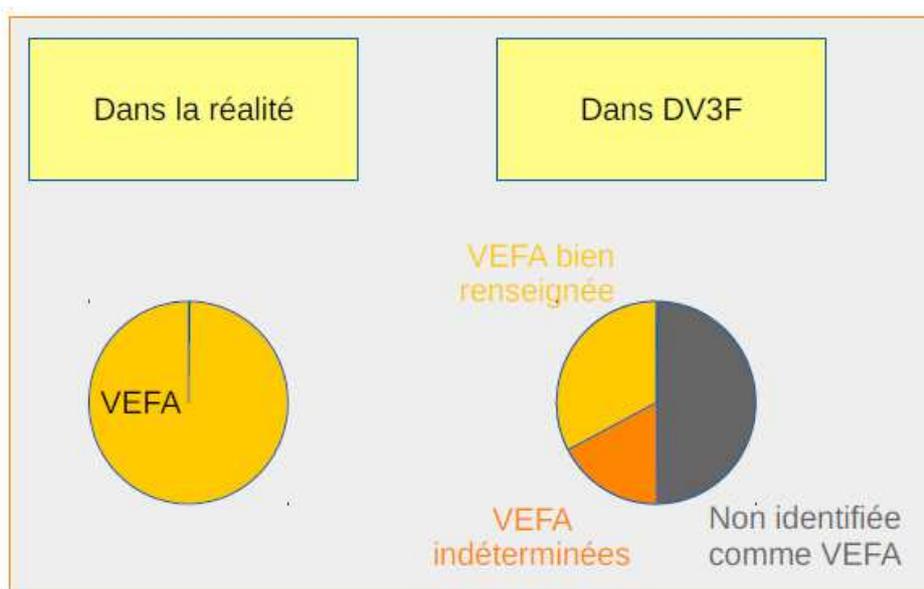
#### *L'amélioration du repérage des VEFA encore insuffisant*

La méthode la plus connue pour le repérage des VEFA était celui préconisé par le GNDVF et le Cerema, en retenant le libellé de mutation, ou les codes CGI.

Après analyse d'un échantillon réduit, le Cerema a constaté qu'avec cette méthode, la moitié des VEFA manquaient, elles étaient non identifiées. Par contre les mutations classées en VEFA dans DV3F était bien des VEFA.

Un correctif disponible uniquement dans DV3FBéta a été proposé<sup>18</sup>. Ce correctif a permis de récupérer 1326 mutations soit 7 % des mutations VEFA en plus. Ceci est une légère avancée, mais reste insuffisant puisque initialement 50 % des mutations seraient manquantes. **Le repérage des VEFA n'est donc que partiel, et cela concerne à la fois les logements sociaux et les logements privés. Une analyse peut cependant être menée sur cet échantillon pour observer des tendances.**

Il existe un autre problème lié aux VEFA. Lorsqu'une mutation est bien identifiée en VEFA dans DV3F, il est possible que DV3FBéta ne possède aucune information sur les biens vendus (est-ce une maison, 12 maisons, un appartement, une activité ? ). Ce sont des VEFA non caractérisées, ou dites indéterminées. **Sur le Nord-Pas-de-Calais, 6258 VEFA indéterminées sont comptabilisées entre 2009 et 2014, soit 1/3 des VEFA classées. Pour ces VEFA indéterminées, l'analyse est donc impossible.**



Retranscription des VEFA dans la base DV3F d'après un échantillon d'une dizaine de VEFA  
Source : Cerema NP

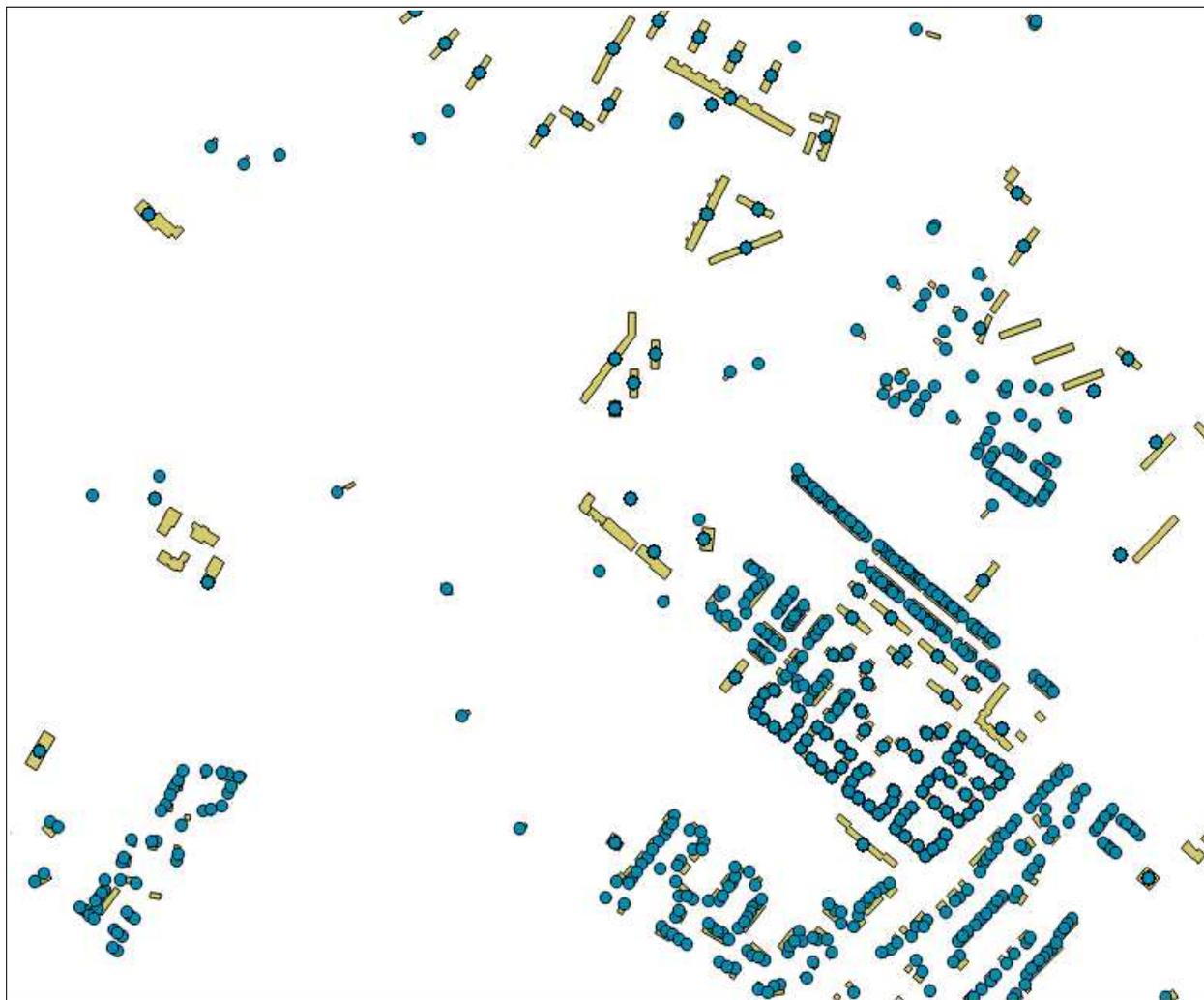
<sup>18</sup>La méthode améliorée de repérage des VEFA ajoute, en plus de la méthode habituelle, les mutations possédant une date de mutation antérieure à la date de construction des biens mutés

### Repérage des logements sociaux

Les logements sociaux de moins de 20 ans ont pu être repérés grâce à :

- la taxation dans les Fichiers fonciers (variable « gnextl »),
- la variable « semhlm » pour les logements plus anciens (dans ce dernier cas, les logements sociaux appartenant à une personne privée n'ont pas été comptabilisés).

Les comparaisons effectuées entre Fichiers fonciers et RPLS, données de référence sur les logements sociaux ont démontré une corrélation très forte entre les deux données.



Corrélation entre Fichiers fonciers et RPLS pour le repérage des logements sociaux

Source : Fichiers fonciers 2015, RPLS 2015 retraité par la MEL

Lecture : Les contours jaunes représentent les logements sociaux dans RPLS et les points turquoise les centroïdes des parcelles accueillant des logements sociaux d'après les Fichiers fonciers.

Dans le Nord, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le SOeS, service statistique de l'État, comptabilise au niveau national, via RPLS, 255 790 logements ou logements sociaux appartenant à des organismes de logements sociaux à la même date. Les Fichiers fonciers comptabilisent 262 259 logements.

**L'insertion de ce repérage de logements sociaux via Fichiers fonciers dans DV3FBéta a pu être effectuée, avec une fiabilité confirmée.**

### **Repérage des constructions après la vente**

Grâce aux travaux entrepris par le Cerema Nord-Picardie, et Île-de-France, pour le compte de la DGALN, une méthode de repérage des logements neufs a été proposée en utilisant uniquement les Fichiers fonciers, via les variables « dnatcg » et « jannath », et les tables multi-millésimes<sup>19</sup>.

Ces constructions neuves sont comptabilisées selon leur date d'achèvement du bâtiment. Cette date ne coïncide pas avec d'autres bases de données, qui retiennent plutôt la date d'octroi de subventions, ou bien la date de permis de construire, etc. Les comparaisons locales ou nationales avec les Fichiers fonciers ont donc été peu concluantes.

Citons tout de même une comparaison avec « Sit@del2 - Constructions neuves autorisées dans le Nord » qui décompte 63 180 logements entre la période 2007-2011.

Une construction aboutissant environ en 2 ans, la période observée sur les Fichiers fonciers dans le Nord est de 2009 à 2013. On décompte 55 313 logements construits.

**Ces différences ne sont pas alarmantes, au vu du problème de jointure. Par contre, la fiabilité de la méthode de repérage des constructions ne peut être vérifiée en l'état.**

**Cette méthode de repérage des constructions de logements a été insérée dans DV3FBéta pour vérifier si une construction était réalisée après la vente (notion de terrain à bâtir). Elle a aussi été appliquée aux logements sociaux.**

### **Correctifs de DV3FBéta**

Avec l'analyse et le repérage des logements sociaux, des constructions neuves, et des VEFA, le Cerema a pu trouver des améliorations à apporter sur le repérage du vendeur dans DV3FBéta :

- le vendeur retenu est dorénavant recherché à la fois via la parcelle, mais aussi via les précédents numéros de la parcelle, si celle-ci a subi un remembrement, ou un changement de nom,
- pour une construction neuve, le vendeur retenu est celui de la parcelle.

**Grâce à la mise en œuvre des deux solutions proposées, 13 268 mutations ont ainsi pu être associées à un vendeur<sup>20</sup> sur les 47 872 mutations n'ayant pas de vendeur identifié initialement.** Après correctif, il reste donc 11 % des mutations n'ayant pas de vendeurs identifiés entre 2009-2013 (contre 16% avant).

<sup>19</sup> La variable « dnatcg » permet de connaître la raison d'un changement d'évaluation. La valeur « CN » restituerait les constructions neuves, ainsi qu'éventuellement « ME ». Couplée à la date de construction du local il serait possible de retrouver des logements neufs dans une période donnée; à défaut de date de construction, la table des multi-millésimes permet aussi de découvrir si des logements sont apparus entre 2009 et 2015.

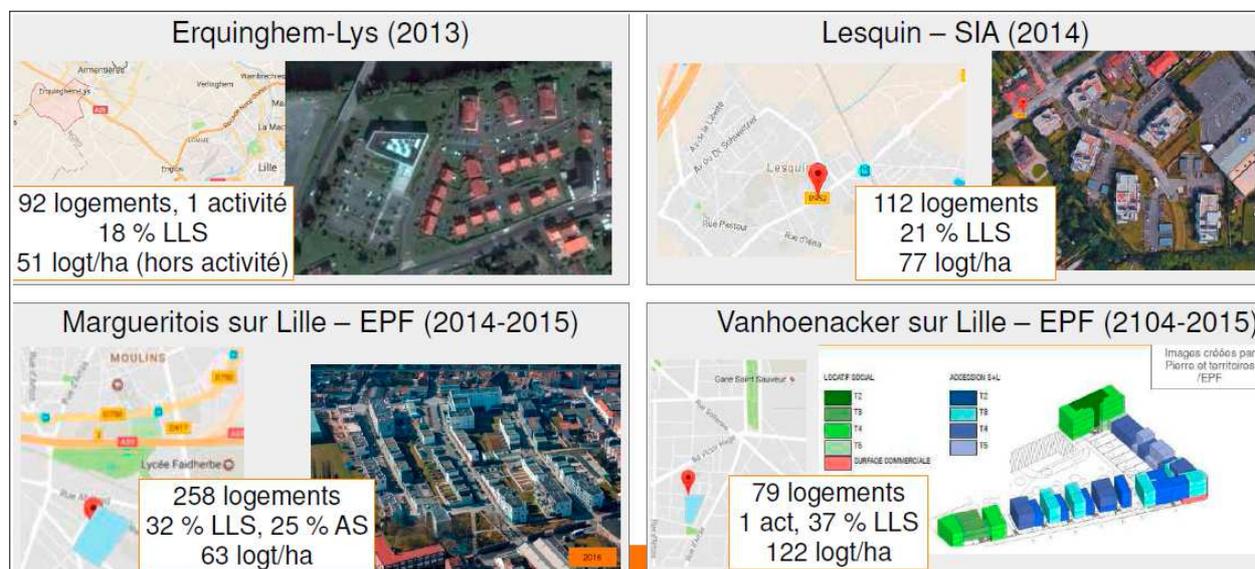
<sup>20</sup> 7 736 mutations ont été retrouvées grâce aux remembrements, 5 376 mutations ont été retrouvées grâce aux locaux créés.

## Annexe 4 - Restitution des études de cas

### Présentation des quatre études de cas

Quatre études de cas ont été sélectionnées pour observer de près les prix fonciers et immobiliers. Ces opérations se situent sur le territoire de la métropole européenne de Lille, afin de bénéficier du retour d'expérience de ses services. Il a aussi été recherché le plus possible la diversité des opérations avec :

- deux opérations publiques avec des interventions de l'EPF et deux opérations privées,
- une opération en 2013 pour Erquinghem-Lys, en 2014 pour Lesquin, et en 2014-2015 pour Vancouver et Margueritois,
- des densités variables,
- des taux de logements sociaux allant de 18 à 37 %.



Résumé des 4 sites sélectionnés pour les études de cas  
Sources : Google Maps, Google View, données locales de l'EPF et Cerema

---

## Annexe 5 - Bibliographie

- Rapport de la DDT du Rhône « production de logements sociaux en VEFA dans le Rhône – Bilan et évaluation entre 2004 et 2010 ».  
Résumé :  
[http://www.rhone.gouv.fr/content/download/4545/27049/file/041212-ddt\\_du\\_rhone-vefa-synthese\\_cle03181b.pdf](http://www.rhone.gouv.fr/content/download/4545/27049/file/041212-ddt_du_rhone-vefa-synthese_cle03181b.pdf)  
Rapport :  
[http://www.rhone.gouv.fr/content/download/4546/27053/file/120712-ddt\\_du\\_rhone\\_vefa-rapport\\_cle75fbf8.pdf](http://www.rhone.gouv.fr/content/download/4546/27053/file/120712-ddt_du_rhone_vefa-rapport_cle75fbf8.pdf)
- Caisse des dépôts - Numéro éclairage n°7 « logements sociaux produits en VEFA : retours d'expérience » de mai 2015 – 4 pages-  
[https://www.prets.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/eclairages\\_numero\\_7.pdf](https://www.prets.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/eclairages_numero_7.pdf)
- Pierre Duquesne – habiter la ville - « Quand les bailleurs deviennent des acheteurs » - 20 novembre 2014  
<http://www.habiterlaville.fr/quand-les-bailleurs-deviennent-des-acheteurs/>
- Article de Frédéric Paul, délégué général du USH, « Exercer la compétence maîtrise d'ouvrage, un enjeu central pour les organismes Hlm » du 03.04.2017,  
<http://www.union-habitat.org/le-mag/points-de-vue/exercer-la-comp%C3%A9tence-ma%C3%A9trise-d%E2%80%99ouvrage-un-enjeu-central-pour-les-organismes>
- Site de l'OPAC du Rhône  
<https://www.opacdurhone.fr/cms/accueil/Tout-sur-l-Opac-du-Rhone/Bailleur-social/vefa>
- Renseignements sur RPLS :  
<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/repertoire-logements-locatifs-bailleurs-sociaux-rpls.html>
- Renseignements sur SISAL :  
<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/sisal-r74.html>
- Renseignements sur les Fichiers fonciers :  
<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichiers-fonciers-r549.html>
- Renseignement sur les multi-millésimes :  
<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/etude-multi-millesimes-a3388.html>
- Renseignement sur le GnDVF :  
<http://guide-dvf.fr/>
- Renseignement sur les phases précédentes de l'étude :  
<http://www.nord-picardie.cerema.fr/segmentation-des-marches-a-partir-de-dvf-et-des-a1002.html>



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Nord-Picardie : 44 Ter rue Jean Bart – CS 20 275 – 59019 Lille Cedex

Tel : +33 (0)3 20 49 60 00 – fax : +33 (0)3 20 53 15 25

Siège social : Cité des mobilités – 25 avenue François Mitterand – CS 92 803 – F69674 Bron Cedex Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public - siret 130018310 00016 – TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310 [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)