

# Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+ PHASE 2 - Analyse

© Arnaud Bouissou/METL-MEDDE



Credit photo : © Arnaud Bouissou/METL-MEDDE

Dossier 2015-243  
Septembre 2015



## Organismes commanditaires

### **Direction Générale de l'Aménagement, du Logement, et de la Nature (DGALN)**

Tour Séquoïa, 1 place Carpeaux 92800 Puteaux

#### **Agents référents :**

- *Ghislaine Bordes, Chef de bureau AD3 de la DGALN*
- *Christelle Payen, Adjointe au chef de bureau AD3 de la DGALN*
- *Dominique Lavaux, service AD3 de la DGALN*
- *Anne Sophie Pruvost, service AD3 de la DGALN*

### **Établissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais**

594 AV WILLY BRANDT - CS 20003 - 59777 LILLE

#### **Agents référents :**

- *Marc Kaszynski, Directeur de l'EPF*
- *Philippe Heroguer, Responsable du pôle observation et géomatique - Chef du projet pour l'EPF*
- *Pauline Lunard, Chargée d'études pôle observation et géomatique*
- *Jérôme Hubert, Chargé de mission – Doctorant*

## Bureau d'études : Cerema DTer NP

### Pilote et rédactrice

Magali Journet, Cerema DTer Nord-Picardie / RDT chargée d'études (stratégies foncières - expertise géomatique – SFEG)

Tél. : 03 20 49 62 85 - Courriel : [Magali.journet@cerema.fr](mailto:Magali.journet@cerema.fr)

### Second rédacteur et rédacteur des scripts

Antoine Herman, chargé d'études (SFEG)

### Directeur d'études

Jérôme Douché, responsable du groupe (SFEG)

### Cartographe

Catherine Cousaert, cartographe (SFEG)

### Relecteurs

Annabelle Berger, responsable du pôle de compétence et d'innovation « Foncier et Stratégies Foncières »

Sylvain Guerrini, responsable du groupe développement urbain habitat et logement

---

## Personnes associées

**Personne associée en tant qu'expert pour l'élaboration de la segmentation foncière et la participation aux comités de pilotage :**

**Robert Levesque, directeur des études FN SAFER**

### Personnes associées pour le comité de pilotage :

- **DREAL**  
Geoffrey Munier, chargé d'études occupation des sols
- **Agence d'Urbanisme de Lille**  
Dominique Mestressat-Cassou, chargé d'études
- **Conseil régional :**  
Thierry Risere, chargé de mission  
Nathanaël Bizeray, chargé de mission  
Mathieu Nedellec, chargé de mission
- **DRAFF**  
Pascal Fouquart, chef de service adjoint SREAPE  
Isabelle Pereira Da Costa, chargée de mission territoires et foncier

### Informations contractuelles

Nature du rapport  Intermédiaire  
 Définitif

Numéro d'affaire (SIGMA) : C14NR0200 et C14NR0201, C15NR0027

Étude réalisée avec la participation et d'après les travaux de Marc Kaszinski, directeur de l'EPF et de Robert Levesque, directeur de terres d'Europe – Scafr, Modèle d'articulation entre les changements d'usage du foncier et le marché immobilier. La lecture de cette note est un préalable conseillé.

### Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	24/08/2015	Rédaction Magali Journet
2	27/08/2015	Relecture Jérôme Douché et Antoine Herman
3	28/08/2015	Relecture Annabelle Berger
4	09/09/2015	Ajouts et corrections par Magali Journet suites aux relectures de Anne-Sophie Pruvost, Geoffrey Munier (DREAL Nord-Pas-de-Calais), Philippe Heroguer et Pauline Lunard.
5	28/09/2015	Relecture Philippe Chabanne
6	28/10/2015	Intégration des remarques de l'EPF Nord-Pas-de-Calais

## Maître d'ouvrage

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de  
la Nature (DGALN)  
Établissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais



## Références affaire / devis

Affaires n° C14NR0200 et C14NR0201

**Bureau d'études :** Cerema DTer NP

---

## Visas techniques

La chargée d'étude pilote	Le directeur d'études
 <p data-bbox="379 1048 539 1077">Magali Journet</p>	 <p data-bbox="1066 1048 1236 1077">Jérôme Douché</p>

## Sommaire

<b>Présentation de la démarche.....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de contexte.....</b>	<b>4</b>
Contexte général.....	4
Présentation de l'étude.....	5
Déroulé de l'étude.....	7
Préalable nécessaire.....	7
<b>Méthode de travail.....</b>	<b>7</b>
Étapes de validations.....	7
Rappel du travail mené précédemment.....	8
Objectifs de l'étude.....	8
L'analyse des prix.....	10
La segmentation EPF-Scafr-Cerema et l'analyse effectuée.....	10
Le marché immobilier.....	13
<b>Analyse détaillée sur le Nord-Pas-de-Calais.....</b>	<b>14</b>
<b>Analyse régionale et territorialisée.....</b>	<b>14</b>
Données sur le Nord-Pas-de-Calais.....	14
Données sur le zonage ORHA.....	24
Données communales et par EPCI.....	29
Données sur les propriétaires.....	34
<b>Le marché agro-naturel.....</b>	<b>35</b>
Marché agro-naturel.....	35
Marché non bâti.....	35
Marché avec bâti.....	37
<b>Le marché urbain.....</b>	<b>39</b>
Marché urbain.....	39
Marché urbain non bâti.....	39
Marché urbain bâti.....	42
Marché urbain en friche ou avec un local disparu.....	54
<b>Études de cas sur la Métropole Européenne de Lille (MEL).....</b>	<b>55</b>

<b>Secteur d'Épeule à Roubaix.....</b>	<b>55</b>
<b>Présentation.....</b>	<b>55</b>
<b>Méthode.....</b>	<b>56</b>
<b>Résultats de l'analyse.....</b>	<b>58</b>
<b>Secteur « Porte des Anglais ».....</b>	<b>66</b>
<b>Présentation.....</b>	<b>66</b>
<b>Méthode.....</b>	<b>69</b>
<b>Résultats de l'analyse.....</b>	<b>71</b>
<b>Résultats en espace agro-naturel.....</b>	<b>72</b>
<b>Résultats en urbain.....</b>	<b>74</b>
<b>Apport des études de cas.....</b>	<b>85</b>
<b>Retours d'expériences sur les champs de la base DVF+.....</b>	<b>85</b>
<b>Apport de DVF+ pour une analyse à l'opération.....</b>	<b>85</b>
<b>Apport de DVF+ pour l'analyse d'un territoire ou d'une commune.....</b>	<b>85</b>



# Présentation de la démarche

## Éléments de contexte

---

### Contexte général

**Les données DVF** Les données « demande de valeur foncière », dites DVF, sont des données fiscales délivrées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) aux collectivités locales et à certains établissements publics. Cette donnée permet de recenser toutes les transactions foncières ou immobilières onéreuses ce qui exclut de fait :

- les donations, les héritages,
- les transferts de propriétés via une société civile et immobilière.

**Objectifs de l'EPF** En lançant la réalisation d'une étude sur la segmentation des marchés fonciers et immobiliers, l'EPF s'est donné pour objectif de disposer d'une vision plus complète sur la région Nord-Pas-de-Calais du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers par type de gisements, lui permettant ainsi d'apprécier le niveau nécessaire à sa propre intervention.

L'EPF exploite depuis 2010, au titre d'une participation à l'expérimentation nationale, la donnée DVF. L'établissement disposait à ce titre au lancement de l'étude des observations des transactions immobilières et foncières sur le Nord-Pas-de-Calais couvrant les années 2005 à 2013.

Les données DVF étant complexes, elles nécessitent des retraitements préalables. L'EPF NPdC a décidé de participer activement à cette simplification d'utilisation de DVF, au travers d'études exploratoires engagées localement, tout en gardant une cohérence nationale, via le groupe national DVF initié par l'Association des études foncières (ADEF).

**Objectifs de la DGALN** Les services de l'État sont bénéficiaires des données DVF. Pour permettre une utilisation cohérente entre tous ses services, le ministère du développement durable et de l'énergie prévoit :

- d'obtenir ces données au niveau national,
- de les retraiter pour permettre une utilisation simplifiée,
- et enfin de les diffuser à tous ses services.

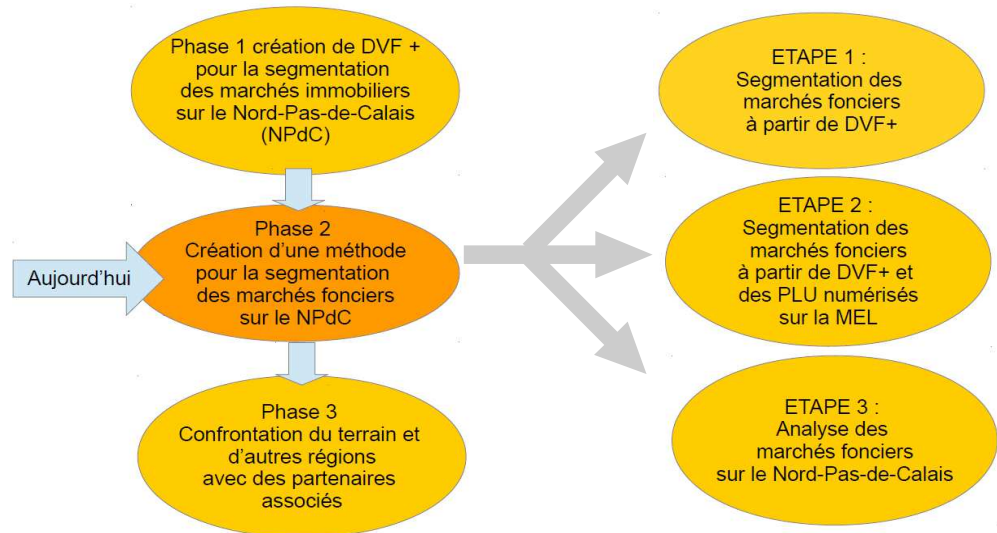
Pour optimiser l'usage de ces données, la DGALN désire au préalable tester les données DVF et une simplification de leur utilisation à un niveau local.

**Participation du Cerema** En charge du retraitement national des données d'origine fiscales, FILOCOM (Fichiers Logement Communal) et des Fichiers fonciers (issus de MAJIC), le Cerema DTer NP a développé de fortes compétences en termes de structuration de base de données, et de simplification d'utilisation de ces données. Grâce à sa double compétence Géomaticien – Thématicien, le Cerema s'adapte et répond efficacement aux missions des commanditaires.

**Travail de recherche** Ce travail est effectué dans le cadre d'un marché de recherche. Cette étude fait l'objet d'un financement mixte.

## Présentation de l'étude

L'EPF NPdC et la DGALN ont missionné le Cerema Direction Territoriale Nord-Picardie (DTER NP) pour mener à bien un processus d'utilisation simplifiée des données DVF. Ce processus a été scindé en trois phases et ce rapport présente la 2<sup>e</sup> phase.



Déroulé de l'étude et son positionnement par rapport aux études menées et à venir

Source : Cerema DTER NP

### Un travail déjà effectué : phase 1

Les données DVF sont complexes et peuvent rapidement présenter des doublons. C'est pourquoi, en 2013, l'EPF NPdC et la DGALN ont missionné le Cerema DTER NP pour réorganiser les données DVF en base de données.

Le Cerema DTER NP a délivré en février 2014 les données DVF sous le format de base de données, ce qui simplifie et fiabilise l'utilisation de ces données. Le modèle du script de données a été partagé et est disponible sur le site internet du Cerema DTER NP.

De plus, les données DVF ont été enrichies par une partie des Fichiers fonciers et par des données de géolocalisation, devenant ainsi la base de données DVF+.

Ce travail mené par le Cerema DTER NP constitue la phase 1 d'une mission d'envergure pour utiliser au mieux les données DVF.

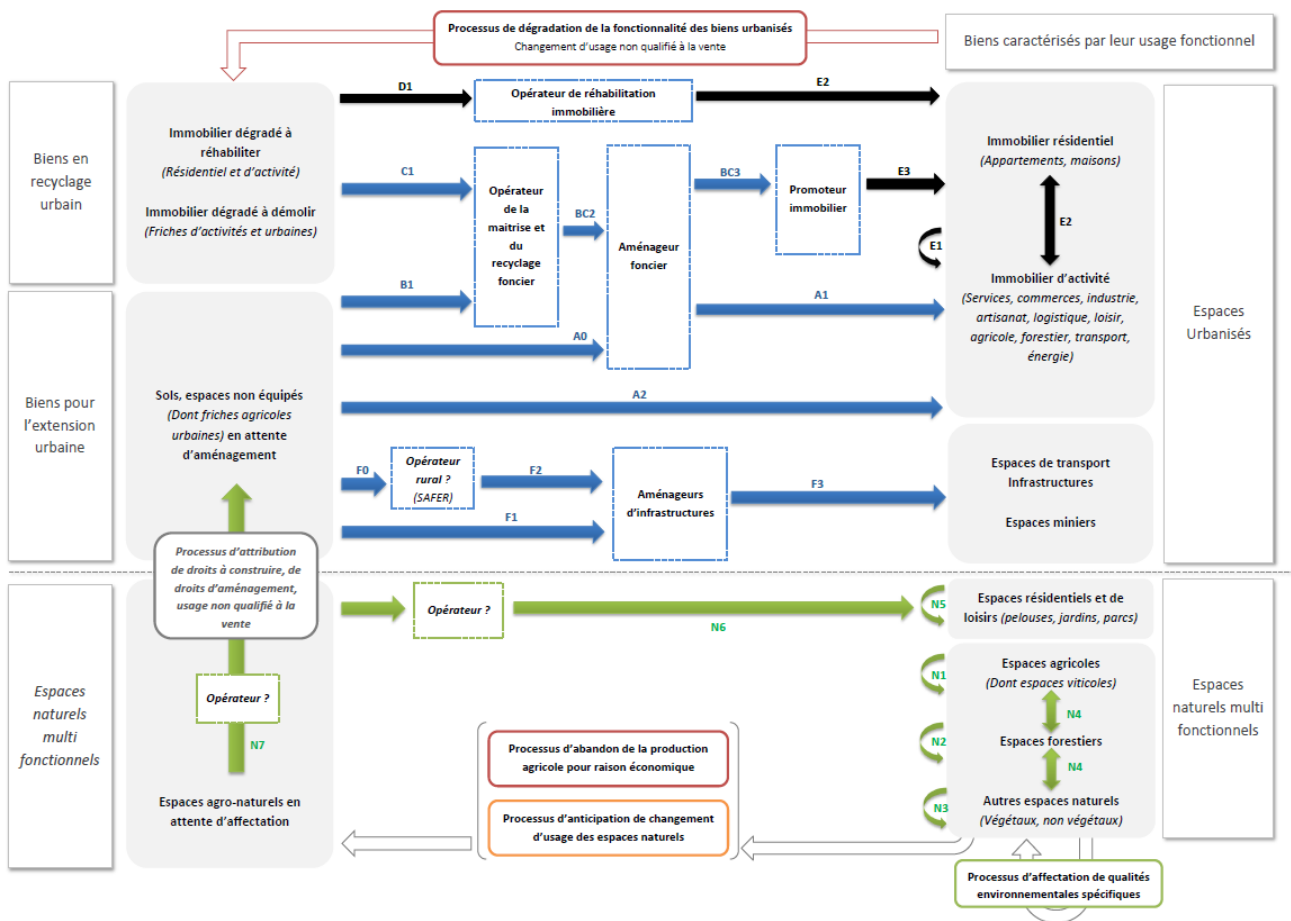
### Les objectifs de cette étude (phase 2)

Cette étude représente la phase 2 de cette mission de simplification d'utilisation des données DVF. La phase 2 a pour objectif de créer une méthode pour la segmentation des marchés fonciers sur le Nord-Pas-de-Calais.

#### Cette phase est décomposée en trois étapes visant à établir :

- une segmentation des marchés fonciers et immobiliers à partir des données DVF+ uniquement, et à partir du schéma de segmentation proposé par l'EPF Nord-Pas-de-Calais et la Scafr<sup>1</sup> ci-après (étape1), nommée ultérieurement EPF-Scafr,

<sup>1</sup> Scafr, ou plus précisément Terres d'Europe-Scafr, est une société de conseil pour l'aménagement foncier rural, spécialiste des questions foncières. Elle travaille pour l'État, les collectivités territoriales, les Safer et la FNSafer et tout autre commanditaire. Elle a en charge, pour le compte de la FNSafer, la rédaction du magazine Le prix des terres - Analyse des marchés fonciers. <http://www.le-prix-des-terres.fr/glossaire/terres-deurope-Scafr>



**Légende**

**Éléments structurants**

- Espaces résidentiels et de loisirs** : Biens bâtis et non bâtis en amont et en aval des marchés
- Promoteur immobilier** : Opérateurs des segments de marchés (acheteurs et vendeurs)

**Segments de marchés**

- C1** : Indicatif du segment
- Maintien de l'usage** (courbe noire)
- Changement de l'usage** (flèche noire)
- Code couleur des segments** :
  - Vert : Foncier ⇒ foncier
  - Bleu : Foncier ⇒ immobilier
  - Noir : Immobilier ⇒ immobilier

**Processus de changement d'usage non qualifié à la vente (avec ou sans opérateurs) :**

- De dégradation** (boîte rouge)
- D'anticipation** (boîte orange)
- D'affectation des droits du sol** (boîte grise)
- D'attribution de qualité environnementale** (boîte verte)

Schéma de segmentation du foncier – Version du 19 décembre 2014

Source : EPF Nord-Pas-de-Calais - Scafr

Note de lecture : un bien vendu par un promoteur à un particulier est classé en « E3 », un agriculteur qui vend son terrain agricole à un autre agriculteur est classé en « N1 », etc.

- une segmentation des marchés fonciers et immobiliers à partir de DVF+ et des documents d'urbanisme locaux de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Cette segmentation doit pouvoir être transposée, par la suite, à d'autres secteurs géographiques (étape 2),
- une analyse des prix des marchés fonciers et immobiliers sur le Nord-Pas-de-Calais par segment de marché (étape 3).

Les résultats obtenus (hors scripts) ont été présentés aux ateliers méthodologiques du Foncier le 22 mai 2015 et seront présentés au groupe national DVF initié par l'ADEF.

**Une phase 3 à venir** La méthode employée pour segmenter les marchés fera l'objet d'une confrontation à la réalité par d'autres acteurs, et éventuellement sur d'autres territoires que le Nord-Pas-de-Calais. Ces acteurs volontaires testeront aussi la base de données avec parfois des croisements avec d'autres bases de données locales afin de déterminer si la structuration de DVF+ est la plus optimale possible. Le Cerema pourra être missionné dans cette phase 3 (de simplification d'utilisation des données DVF) pour aider et accompagner les volontaires, et éventuellement apporter quelques modifications à DVF+ pour répondre au plus grand nombre des attentes locales et nationales.

---

## Déroulé de l'étude

### **Présentation en trois rapports**

Pour permettre une lecture facilitée, l'étude phase 2 a été scindée en trois rapports :

- un rapport « synthèse »,
- un rapport « méthode », regroupant les étapes 1 et 2,
- un rapport « analyse », restituant l'étape 3 (rapport ci-présent).

### **Organisation du rapport «analyse»**

Ce rapport «analyse» est organisé selon deux étapes clés du travail mené par le Cerema :

- l'analyse des marchés au niveau régional,
- l'analyse sur deux études de cas de la métropole Européenne de Lille (MEL).

---

## Préalable nécessaire

Ce rapport présente l'analyse des données DVF+.

Pour permettre une meilleure compréhension, il est préférable de connaître les données Fichiers fonciers et DVF.

Lien sur Géoinformations, site explicitant les données Fichiers fonciers :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichiers-fonciers-r549.html>

Lien sur le site du groupe national DVF (lien activé à partir de novembre) :

[www.guide-dvf.fr](http://www.guide-dvf.fr)

A défaut, un résumé succinct a été établi dans le rapport « PHASE 2 – Synthèse », qu'il est indispensable de lire.

## Méthode de travail

---

### Étapes de validations

Ce travail a été mené par le Cerema DTer NP du 1<sup>er</sup> juin 2015 au 28 août 2015.

La réunion intermédiaire du 15 juin 2015 a permis de présenter les premiers résultats en termes d'analyse régionale.

**Le Copil du 25 juin 2015, a permis de présenter les résultats en termes d'analyse régionale et d'esquisser les demandes liées au territoire d'études de la MEL.**

---

### **Rappel du travail mené précédemment**

Dans le cadre des étapes 1 et 2 de la phase 1, le Cerema DTer NP a permis la création d'une base améliorée de données DVF par l'apport :

- de la BD parcellaire, permettant la géolocalisation des mutations,
- des Fichiers fonciers obtenant ainsi les caractéristiques de l'acheteur, du vendeur, ainsi que du local ou de la parcelle.

Cette base de données a encore été améliorée par l'apport d'indicateurs permettant de segmenter les marchés foncier et immobilier, avec en particulier une segmentation proposée selon le schéma de l'EPF-Scafr-Cerema (cf. schéma ci-dessous).

---

### **Objectifs de l'étude**

Les objectifs de l'analyse des données au niveau régional et sur la MEL sont de trois ordres :

- montrer des exemples d'utilisation de DVF+,
- vérifier que tous les indicateurs permettant d'étudier et caractériser les segments de marchés sont bien disponibles dans la table mutation,
- présenter des analyses régionales et locales pour mieux appréhender le marché, à travers notamment la reconstitution de chaînes de production des biens.

---

### **Ce qui est observé**

La période étudiée est 2009-2012 pour garantir la meilleure jointure possible de DVF avec les Fichiers fonciers<sup>2</sup> disponibles et ainsi réaliser une segmentation des marchés. Le périmètre géographique étudié est le Nord-Pas-de-Calais.

Des analyses communales ont aussi été menées. Dans ce cas, seules les mutations situées sur une seule commune ont été retenues.

Les mutations observées ont concerné les ventes, les VEFA, et les terrains à bâtir. Les adjudications, les expropriations et les échanges ont été exclus.

---

### **Ce qui est analysé**

Ce qui est observé ne peut parfois pas être analysé si le nombre de mutations est insuffisant. L'analyse n'a été menée que sur des segments de marchés de plus de 10 mutations strictement.

Pour les VEFA, il est possible que la description du bâti n'ait pas encore été intégrée dans MAJIC et ne permette pas de caractériser le bien dans DVF ou dans les Fichiers fonciers. Dans ce cas aucune analyse n'a pu être faite sur ces VEFA.

Pour rappel, le schéma ci-dessous présente les segments de marchés analysés.

---

<sup>2</sup> Millésimes disponibles : 2009, 2011, 2012, 2013  
Cerema – Direction Territoriale Nord-Picardie, DGALN-AD3 et EPF Nord-Pas-de-Calais

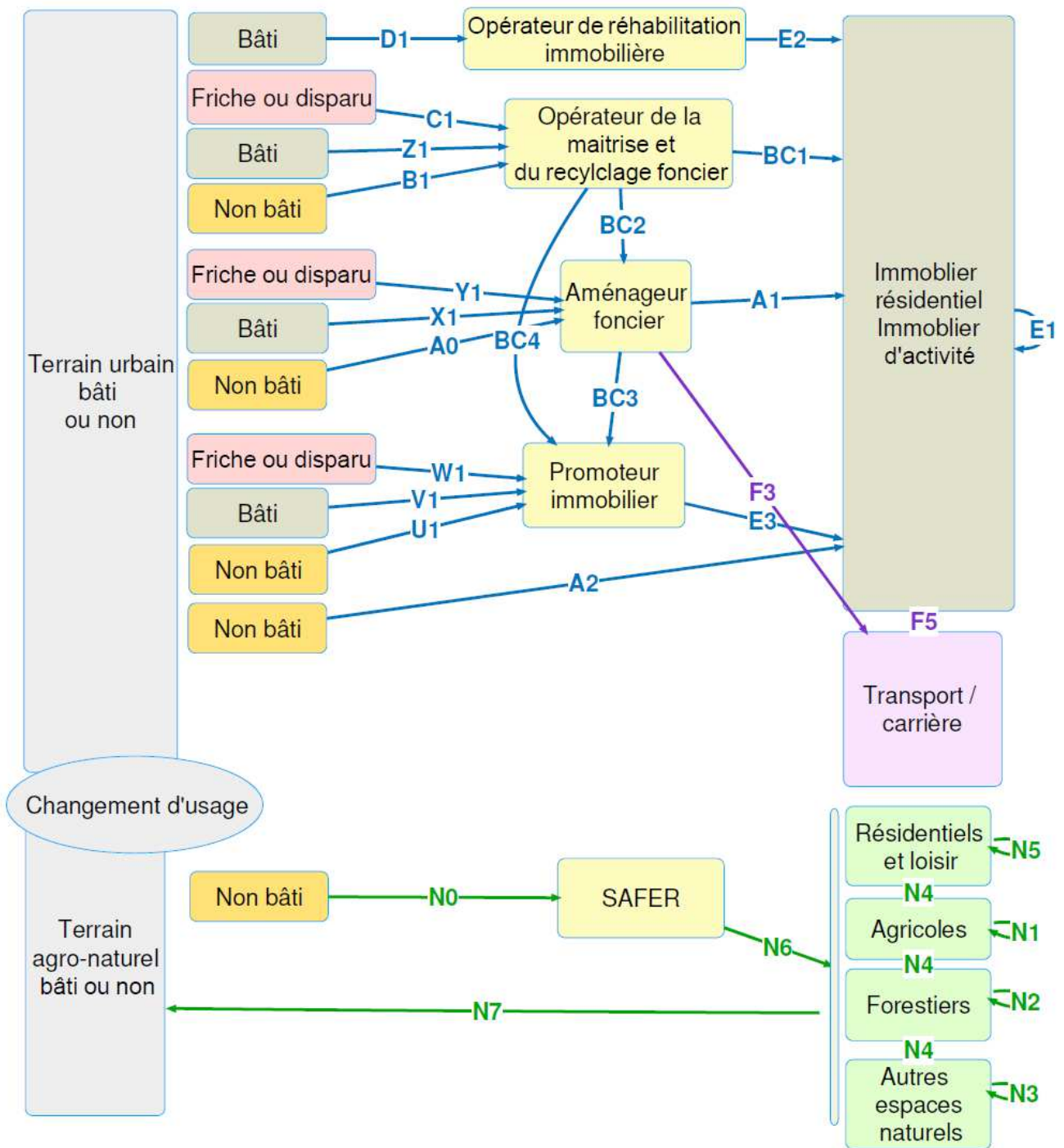


Schéma de segmentation établi à partir du schéma de segmentation EPF-Scafr et des possibilités offertes par DVF +

Source : Cerema DTer NP

Lecture : Les segments de marché sont représentés par des flèches bleues pour l'urbain, violettes pour le transport/carrière, et vertes pour l'agro-naturel. La base de la flèche désigne le vendeur et la pointe l'acheteur. Ainsi « E3 » correspond aux mutations effectuées entre un promoteur - vendeur et des investisseurs – acheteurs. Dans un souci de lisibilité, les origines bâti, non bâti ou friche/disparu ont été dupliqués dans le schéma.

## L'analyse des prix

**Prix constants** Les valeurs foncières ont été modifiées pour permettre la prise en compte de l'inflation. Une maison à 100 000 euros en 2009 n'a pas un prix équivalent à celui d'une maison de 100 000 euros en 2014, toutes choses égales par ailleurs.

Les valeurs foncières ont été établies à prix constants 2014. Autrement dit, tous les prix ont été ramenés à l'année 2014. Par exemple, une maison estimée à 100 000 euros en euros 2009, a son prix réactualisé à 107 200 euros en 2014.

Année	Déflateur euros constants 2014
2 012	1,014
2 011	1,034
2 010	1,055
2 009	1,072

Coefficient d'inflation

Source : Insee 2015<sup>3</sup>

**Médiane et centile** Pour analyser les marchés, le Cerema a préféré utiliser la médiane, et les centiles à la moyenne des prix, car cette méthode restitue des résultats plus significatifs. La médiane est calculée pour trouver la mutation ayant 50 % des mutations en dessous et 50 % des mutations au-dessus. Si le nombre de mutations observées est pair, la médiane retenue est une mutation existante et légèrement au-dessus des 50 % de mutations.

---

## La segmentation EPF-Scafr-Cerema et l'analyse effectuée

**Une segmentation établie précédemment sans utiliser les valeurs foncières.** La segmentation des marchés foncier et immobilier est nécessaire pour permettre d'établir des valeurs foncières cohérentes. Habituellement, cette segmentation s'effectue via des caractéristiques du bien échangé et de sa valeur foncière ou immobilière. Les parties 1 et 2 de cette étude se sont attachées à segmenter les marchés par rapport aux caractéristiques du bien échangé et des acheteurs et vendeurs, sans y faire intervenir la valeur foncière.

**Maintien des 1<sup>er</sup> et derniers centiles** De ce fait, l'étude des valeurs foncières a été effectuée volontairement sans éviction des premiers et derniers centiles, permettant ainsi de repérer si des valeurs aberrantes étaient encore présentes (homogénéité des segments), et de voir le spectre des prix immobiliers ou fonciers.

A l'inverse, le maintien de ces centiles peut induire des médianes légèrement surestimées ou sous-estimées.

**Segments F3 et F5** Les marchés foncier et immobilier ont été analysés selon la segmentation EPF-Scafr-Cerema .  
Les marchés F3 et F5 concernant le marché transport et carrière n'ont pas été analysés faute de temps et de significativité.

---

<sup>3</sup> Site de l'Insee : <http://www.insee.fr/fr/service/reviser/calcul-pouvoir-achat.asp> et <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/affichageSeries?idbank=001643154&codeGroupe=1391>

**Nécessité de séparer le bâti du non bâti**

Les segments EPF-Scafr-Cerema peuvent représenter les marchés des biens bâtis/non bâtis, en friche/local disparu.

La distinction du bâti adû être systématiquement effectuée en plus de la segmentation, pour donner du sens à la valeur foncière :

- pour le non bâti ou en friche/local disparu : la valeur foncière a été observée pour un mètre carré de surface terrain,
- pour le bâti, l'analyse de la valeur foncière s'est faite pour un local.

Il est à noter que les mutations en VEFA ont été considérées comme bâties.

De plus, une mutation est considérée comme bâtie si elle possède un local, avec ou sans parcelle associée. Il est possible qu'un biais existe à ce niveau. En effet, le Cerema n'a pas vérifié, quand un appartement/maison et une parcelle (ou plusieurs parcelles) étaient vendus ensemble, que cette parcelle (ou parcelles) correspondait au sol de l'appartement/maison. La mutation pourrait aussi bien concerner deux biens différents (une parcelle seule non bâtie et un appartement deux rues plus loin). Un autre biais peut également être constaté pour les biens bâtis avec pour seul bâti une ou plusieurs dépendances : au regard de la fonctionnalité du bâti ces mutations sont potentiellement classables au sein de la typologie des espaces naturels.

**Problème statistique**

Durant l'analyse des données, le Cerema a découvert une erreur dans la remontée des indicateurs des propriétaires. Certaines variables ont bien suivi la règle de qualité exigée pour la remontée des informations (« l-denom »), mais d'autres variables ne l'ont pas respectée (« type\_cerema »). En effet, le Cerema a involontairement remonté toutes les informations sur la typologie de l'acheteur et du vendeur quelle que soit la qualité de la donnée (une contrainte dans le script a été oubliée). Le script ne pouvant être révisé à ce stade de l'étude, le Cerema a estimé le taux d'erreur induit.

Sur l'ensemble des 248 297 mutations (aucun filtre appliqué<sup>4</sup>) de DVF+ entre 2009-2012, seules 9 620 mutations présentent une erreur de remontée sur l'acheteur, et/ou le vendeur. Les répercussions sont peu ou pas significatives sur les segments de marchés.

L'impact le plus important statistiquement porte sur le segment BC4 qui pourrait être confondu avec les segments BC1 et BC2 (l'impact est conséquent sur BC4 car peu de mutations sont classées dans BC4. Le changement d'une mutation peut donc impacter tout le segment). Quelques segments pourraient être modifiés à la marge, mais ceci ne modifiera pas l'analyse statistique qui suit car celle-ci porte sur la médiane des prix (peu d'impact à ce niveau). L'analyse d'études de cas pourrait éventuellement être impactée si celle-ci concerne une mutation ayant une erreur de classement.

---

<sup>4</sup> Dans ce paragraphe, aucun filtre n'a été appliqué aux mutations. Sont donc comprises les mutations d'échanges, d'adjudication, les mutations contenant des volumes, etc.



Segments	Taux de mutations qui ont une information peu fiable sur l'acheteur	Taux de mutations qui ont une information peu fiable sur le vendeur	Impact
A0	6%	1%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
A1	2%	2%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
A2	4%	5%	Impact éventuel sur le segment. Un nombre de mutations significatif. Impact possible pour une étude de cas, mais pas d'impact sur l'analyse statistique.
B1	8%	4%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
BC1	4%	2%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
BC3	6%	5%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
BC4	14%	6%	Impact significatif. Confusion possible avec BC1 et BC2
C1	6%	7%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
E1	2%	2%	Très peu d'impact sur le segment. Un nombre de mutations important Impact possible pour une étude de cas, mais pas d'impact sur l'analyse statistique.
E3	2%	1%	Très peu d'impact sur le segment. Un nombre de mutations important Impact possible pour une étude de cas, mais pas d'impact sur l'analyse statistique.
F5	20%	15%	Impact significatif sur le segment, mais celui-ci n'est pas utilisé par la suite. Donc sans impact sur l'analyse.
N0	1%	2%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
N1	2%	1%	Très peu d'impact sur le segment. Un nombre de mutations important Impact possible pour une étude de cas, mais pas d'impact sur l'analyse statistique.
N2	2%	1%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
N3	3%	2%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
N5	2%	2%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
N6	1%	0%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
N7	2%	1%	Très peu d'impact sur le segment et sur l'analyse
U1	9%	3%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
V1	8%	5%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
W1	5%	7%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
X1	10%	2%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
Y1	5%	2%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
Z1	5%	2%	Impact éventuel sur le segment, mais très peu sur l'analyse.
NSP (non classé)	3%	1%	Sans impact

**Données sur les erreurs de remontées des données propriétaires par segment entre 2009-2012**  
**Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013**

## Le marché immobilier

### **Segmentation immobilière : maison, appartement, activité**

Lorsque la mutation est bâtie, l'analyse des prix a été divisée selon trois typologies du local :

- « maison » (on ne retient que les maisons, et éventuellement des dépendances),
- « appartement » (on ne retient que les appartements, et éventuellement des dépendances), avec ajout d'une valeur foncière selon la surface de l'appartement,
- « activité » (on ne retient que les locaux d'activités).

Dans le cadre de l'étude des typologies maisons et appartements, une surface de 9m<sup>2</sup> (partie principale d'habitation) a été exigée (conformément aux exigences réglementaires actuellement en vigueur (normes de décences pour les biens de types habitation).

Les règles ici établies sont également conformes aux travaux du groupe national DVF sur l'exercice de la typologie de biens.

Les mutations avec plusieurs typologies n'ont pas été retenues à ce niveau de segmentation. Par exemple, une mutation avec une maison et un local commercial n'a pas été analysée.

### **Segmentation immobilière :neuf, ancien, VEFA**

Pour chacun de ces segments, les mutations ont été subdivisées en trois typologies pour l'observation des segments EPF-Scafr-Cerema :

- « neuf » : tous les locaux ont moins de 1 an lors de la vente,
- « ancien » : tous les locaux ont plus de 5 ans lors de la vente,
- « récent » les locaux ont entre 2 et 4 ans lors de la vente
- « VEFA » : vente en futur état d'achèvement.

Lorsqu'une mutation possédait à la fois des locaux anciens, neufs, ou récents (entre 2 et 4 ans), celui-ci n'a pas été retenu à ce niveau de segmentation.

## Analyse détaillée sur le Nord-Pas-de-Calais

Trois types d'analyses ont été effectuées sur le Nord-Pas-de-Calais :

- une analyse régionale, et territorialisée : analyse par département, secteurs ORHA<sup>5</sup>, territoires d' EPCI, ou de commune, avec aussi une analyse des grands acheteurs et vendeurs sur la région,
- une analyse sur le milieu agro-naturel,
- une analyse sur le milieu urbain.

### Analyse régionale et territorialisée

#### Données sur le Nord-Pas-de-Calais

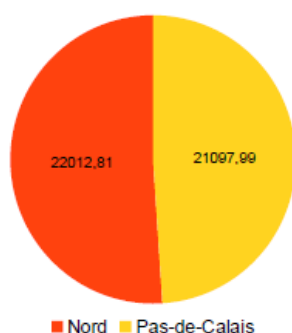
Le nombre de mutations sur la période 2009-2012 sur le Nord-Pas-de-Calais est de 243 095 mutations<sup>6</sup>, ce qui représente environ 38,5 milliards d'euros constants. Deux tiers de ces mutations sont effectuées sur le Nord, et représentent 71 % du montant des transactions.

Territoire	Nombre de mutations	Valeur foncière en milliards d'euros	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues	Surface de l'assise des parcelles vendues en m <sup>2</sup>
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>243 095</b>	<b>38</b>	<b>282 667</b>	<b>298 035</b>	<b>431 108 012</b>
Nord	159 601	27	198 114	184 006	220 128 112
Pas-de-Calais	83 494	11	84 553	114 029	210 979 900

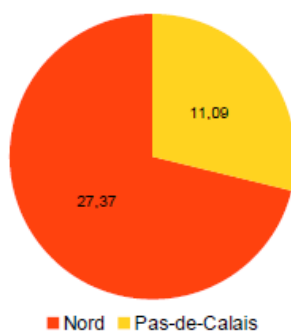
Indicateurs de marchés entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

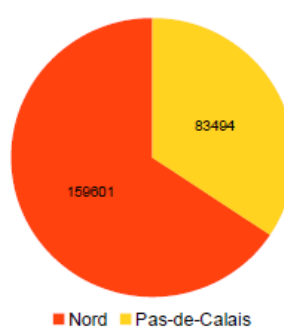
Surface des parcelles vendues en ha



Valeur foncière en milliards d'euros



Nombre de mutations



Indicateurs de marchés entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014

<sup>5</sup> ORHA : La typologie ORHA 2010 de l'Insee a rassemblé les communes ayant le même profil urbain ou rural sur le Nord-Pas-de-Calais. Chaque commune a donc été classée dans une des 9 typologies créées. cf. p.24.

<sup>6</sup> Pour rappel, un filtre a été appliqué aux mutations. Ne sont donc pas comprises les mutations d'échanges, d'adjudication, les mutations contenant des volumes.

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Les segments EPF-Scafr-Cerema**

Entre 2009 et 2012, sur le Nord-pas-de-Calais, 230 655 mutations ont pu être classées dans un segment EPF-Scafr-Cerema entre 2009 et 2012 sur la région Nord-Pas-de-Calais (94%).

Entre 2009 et 2012, sur le Nord-pas-de-Calais, l'agro-naturel représente 25648 mutations (11% des mutations classées). L'urbain représente 89 % des mutations classées. Le marché « transport et carrière » n'est pas significatif.

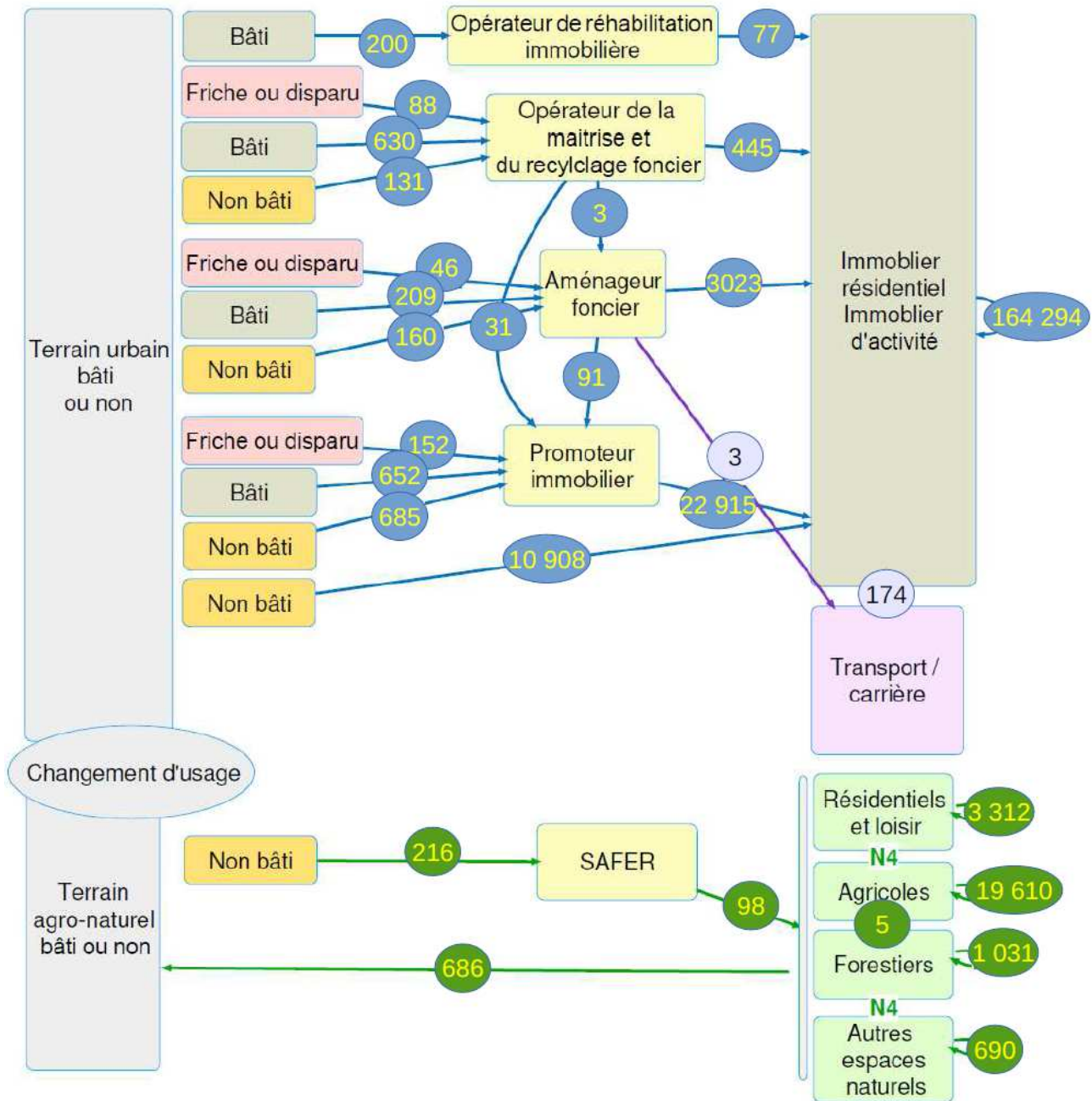
En termes financiers, l'agro-naturel représente 3,5% des montants des mutations classées.

Les mutations les plus nombreuses sur la région concernent les marchés immobiliers (E1) avec 164 294 mutations soit 71 % des mutations classées. Ce segment représente 28 milliards d'euros pour le Nord-Pas-de-Calais entre 2009 et 2012 (76% des montants des mutations classées).

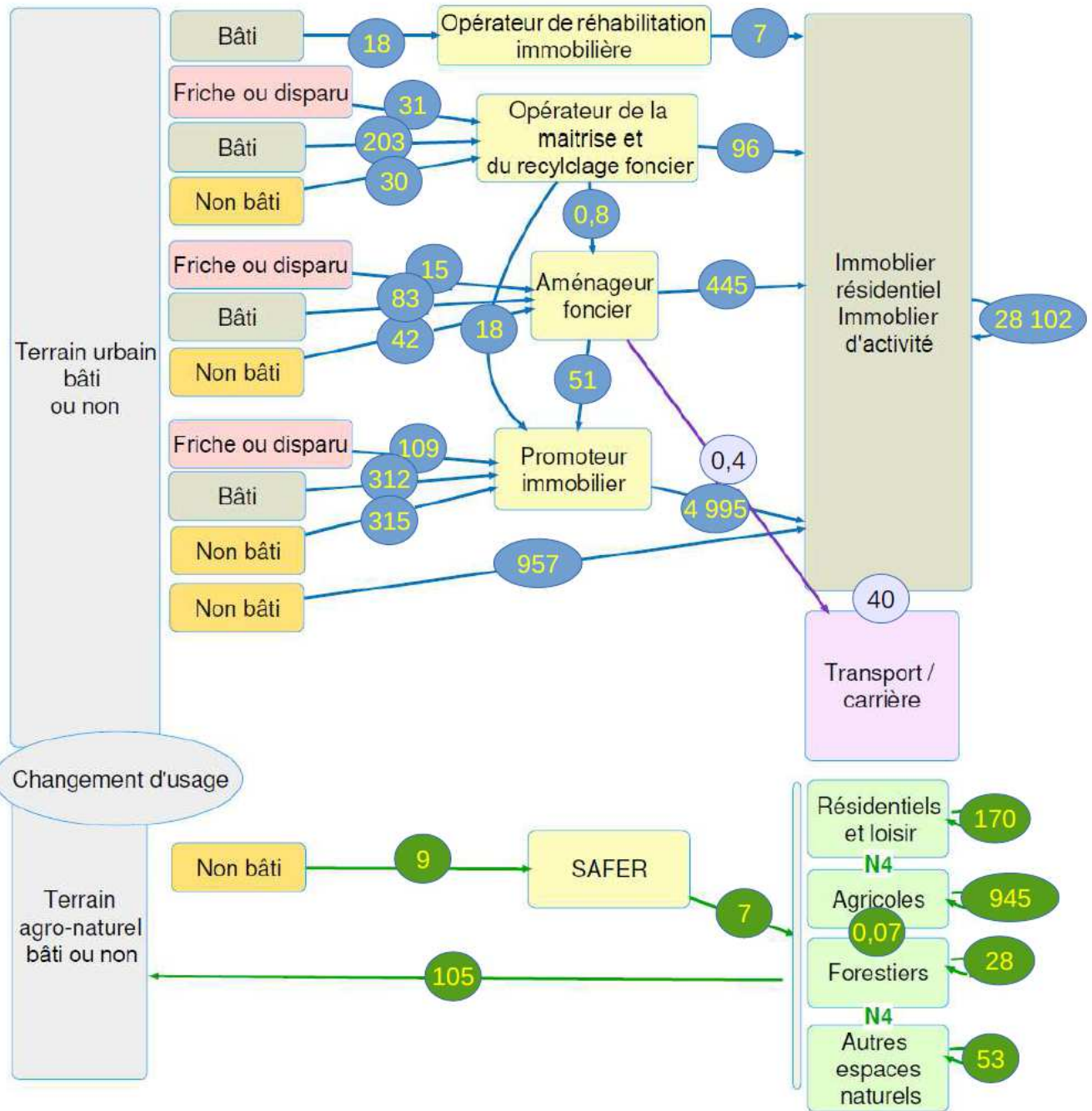
Occupation	Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations	Valeur foncière en euros	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues
Agro-naturel	N0	216	9 487 117	11	579
	N1	19 610	944 567 388	1 393	32 302
	N2	1 031	27 609 105	46	2 015
	N3	690	53 013 312	141	1 376
	N4	5	65 112		10
	N5	3 312	169 868 937	538	4 309
	N6	98	6 786 657	17	296
Agro-naturel (en devenir urbain)	N7	686	104 862 792	89	1 915
Urbain	A0	160	41 998 479		1 486
	A1	3 023	444 870 838	3 760	6 571
	A2	10 908	957 269 517		21 561
	B1	131	29 683 009		529
	BC1	445	95 766 799	692	1 520
	BC2	3	810 518	52	55
	BC3	91	50 559 643	1 764	964
	BC4	31	17 925 927	156	111
	C1	88	30 812 534	547	727
	D1	200	18 249 399	296	313
	E1	164 294	28 102 328 556	223 879	191 070
	E2	77	7 144 619	115	114
	E3	22 915	4 994 829 320	35 720	8 874
	F3	3	441 811	2	8
	F5	174	39 842 310	121	873
	U1	685	315 036 486		3 726
	V1	652	311 541 912	5 825	1 657
	W1	152	109 220 347	866	789
	X1	209	82 557 925	760	767
	Y1	46	14 831 024	291	234
Z1	630	203 219 656	1 397	1 449	
NSP (non classé)		14 615	1 430 513 685	6 710	17 710

Indicateurs de marchés sur les segments de l'EPF-Scafr-Cerema entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013  
 -(les mutations avec des volumes ou sur plusieurs communes ont été évincées)



Nombre de mutations sur les segments de l'EPF-Scafr-Cerema entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais  
 Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013  
 -(les mutations avec des volumes ou sur plusieurs communes ont été évincées)



Valeur foncière totale sur les segments de l'EPF-Scafr-Cerema entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014, en millions d'euros

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013  
 -(les mutations avec des volumes ou sur plusieurs communes ont été évincées)

**Les acteurs** Sur le Nord-Pas-de-Calais, entre 2009 et 2012, quantitativement, ce sont les investisseurs qui sont les plus présents sur le territoire, en nombre de mutations et en montant de transactions, que ce soit en termes d'acheteurs et de vendeurs.

En différenciant le non bâti et le bâti, il est possible d'observer le nombre de mutations et les médianes des prix respectivement au m<sup>2</sup> de terrain ou par local.

On retrouve que les aménageurs et promoteurs achètent peu en nombre et revendent beaucoup (en termes de nombre de mutations). Autrement dit, ils achètent un terrain (une mutation), le divise en plusieurs et revendent à l'unité ces nouveaux terrains.

On constate aussi que les SEM/SPLA, les aménageurs, les promoteurs et le public achètent des terrains non bâtis à plus bas coût que ceux qu'ils revendent (en non bâti). Ceci n'est pas aberrant si un portage foncier, une viabilisation ou des aménagements sont effectués.

Des analyses plus poussées, pour comparer les comportements des acheteurs et vendeurs n'ont pas été menées dans le cadre de l'étude, mais restent possibles pour un utilisateur de DVF+.

Non bâti	Nombre de mutations		Médiane de la valeur foncière /surface terrain	
	En tant que vendeur	En tant qu'acheteur	En tant que vendeur	En tant qu'acheteur
AGRICULTEUR	110	308	2,33	1,03
AMENAGEUR	1 388	229	111,93	24,24
CONCESSIONNAIRE TRANSPORTS	5	12	Non significatif	2,52
EPF	85	105	6,17	23,71
INVESTISSEUR	26 689	39 542	6,33	40,56
PROMOTEUR	105	895	120,51	32,73
PUBLIC	3 226	5 147	22,89	1,40
SAFER	88	207	1,24	1,02
SEM/SPLA	250	209	81,83	4,78
Non renseigné	16 081	1 373	72,59	26,72

Bâti	Nombre de mutations		Médiane de la valeur foncière /local	
	En tant que vendeur	En tant qu'acheteur	En tant que vendeur	En tant qu'acheteur
AGRICULTEUR	59	44	73 850	165 440
AMENAGEUR	1 405	254	88 924	107 200
CONCESSIONNAIRE TRANSPORTS	6	3	Non significatif	Non significatif
EPF	106	552	104 276	93 060
INVESTISSEUR	168 282	180 351	125 424	121 680
PROMOTEUR	16 423	921	88 884	82 187
PUBLIC	1 525	2 112	61 006	75 040
SAFER	6	9	Non significatif	Non significatif
SEM/SPLA	154	196	48 240	81 120

Indicateurs de marchés en fonction des mutations avec ou sans bâti, et de la typologie de l'acheteur en 10 classes, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



**Les mutations non analysées** Par la suite, les mutations non analysées concernent principalement des VEFA (4560 mutations) sans aucune information sur le bâti.

Les autres mutations non analysées (211 mutations) sont liées à des choix méthodologiques : les mutations en terrain à bâtir n'ont pas été retenues lorsqu'il y avait déjà un local dessus.

L'ensemble de ces mutations non analysées concernent la catégorie « bâti ».

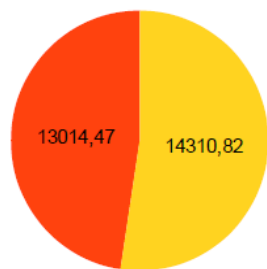
**Non bâti** Le nombre de mutations non bâties (sans aucun local dessus) est de 48 027 mutations. Le détail en nombre, valeur foncière, etc. est présenté ci-dessous pour la région et les départements.

Territoire	Nombre de mutations	Valeur foncière en millions d'euros	Nombre de parcelles vendues	Surface de l'assise vendue en m <sup>2</sup>	Médiane de la valeur foncière /surface terrain	Premier centile	Dernier centile
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>48 027</b>	<b>3 393</b>	<b>86 439</b>	<b>273 252 887</b>	<b>28</b>	<b>0,00</b>	<b>1 014</b>
Nord	24 839	2 109	46 506	130 144 720	31	0,00	1 289
Pas-de-Calais	23 188	1 283	39 933	143 108 167	26	0,00	671

Indicateurs de marchés sur les non bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014 (surface en m<sup>2</sup>)

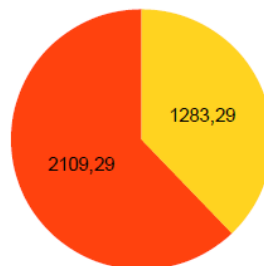
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Surface des parcelles vendues en ha



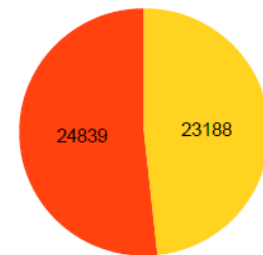
■ Nord ■ Pas-de-Calais

Valeur foncière en millions d'euros



■ Nord ■ Pas-de-Calais

Nombre de mutations



■ Nord ■ Pas-de-Calais

Indicateurs de marchés sur les non bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014 (surface en m<sup>2</sup>)

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

En observant les déciles (cf. tableau ci-dessous), on constate qu'au moins 30 % des mutations ont une valeur nulle ou inférieure à 3 euros/m<sup>2</sup> sur le Nord ou le Pas-de-Calais. Inversement 20 % des mutations ont une valeur supérieure à 100 euros/m<sup>2</sup> que ce soit dans le département du Nord ou du Pas-de-Calais.

Territoire	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>ème</sup> décile	3 <sup>ème</sup> décile	4 <sup>ème</sup> décile	5 <sup>ème</sup> décile	6 <sup>ème</sup> décile	7 <sup>ème</sup> décile	8 <sup>ème</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	0,4 €	0,6 €	2,2 €	11 €	28 €	53 €	88 €	116 €	199 €
Nord	0,4 €	0,6 €	2,8 €	13 €	31 €	58 €	98 €	135 €	256 €
Pas-de-Calais	0,4 €	0,6 €	1,8 €	10 €	26 €	48 €	77 €	104 €	137 €

Déciles de la valeur foncière sur la surface terrain, sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014 par m<sup>2</sup>  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

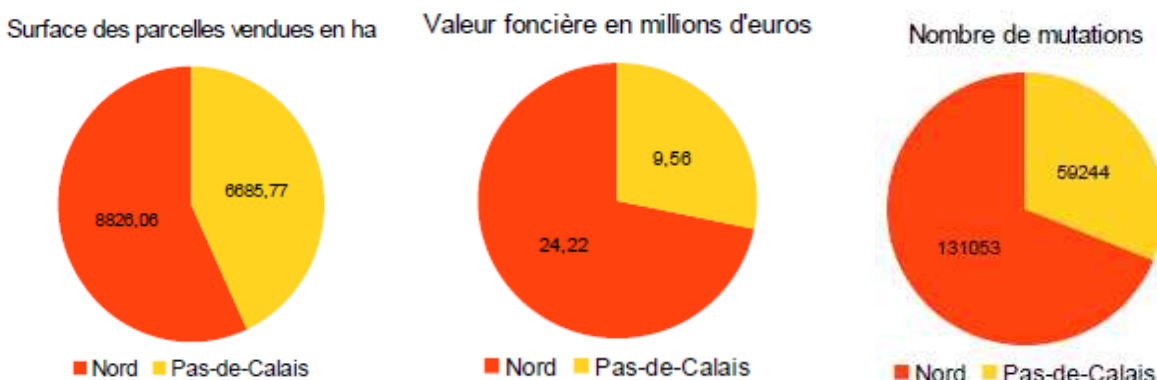
**Bâti** Le nombre de mutations « bâti » est de 190 297 mutations analysées et 4771 mutations non analysées ce qui représente 80,2 % des marchés sur le Nord-Pas-de-Calais en termes de nombre de transactions et 91,2% en termes de valeur foncière (33 776 587 890 euros constants +1 290 192 806 euros constants non analysé).

La médiane en valeur foncière est de 120 064 euros constants pour un local. La médiane varie peu d'un département sur l'autre. Attention, dans ce calcul, les dépendances sont parfois considérées comme un local propre (garage, etc.).

À noter que les locaux disparus sont compris dans cette analyse.

Territoire	Nombre de mutations	Valeur foncière en milliards d'euros	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues	Surface de l'assise vendue en m <sup>2</sup>	Médiane de la valeur foncière /local	Premier centile	Dernier centile
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>190 297</b>	<b>34</b>	<b>281 482</b>	<b>206 751</b>	<b>155 118 253</b>	<b>120 064</b>	<b>3 929</b>	<b>577 980</b>
Nord	131 053	24	197 245	134 074	88 260 601	120 978	4 331	591 448
Pas-de-Calais	59 244	10	84 237	72 677	66 857 652	118 910	2 585	535 612

Indicateurs de marché sur les bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



Indicateurs de marché sur les bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014 par local

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

On constate que seuls 10 % des locaux dépassent les 250 000 euros constants sur le Nord-Pas-de-Calais. Les premiers déciles restituent sûrement des ventes de garages ou de dépendances.

Territoire	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>ème</sup> décile	3 <sup>ème</sup> décile	4 <sup>ème</sup> décile	5 <sup>ème</sup> décile	6 <sup>ème</sup> décile	7 <sup>ème</sup> décile	8 <sup>ème</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	42 200 €	64 320 €	81 763 €	100 298 €	120 064 €	139 360 €	160 800 €	189 900 €	246 092 €
Nord	43 255 €	65 910 €	82 720 €	100 768 €	120 978 €	141 370 €	164 268 €	195 533 €	255 528 €
Pas-de-Calais	39 128 €	61 542 €	79 542 €	100 225 €	118 910 €	136 090 €	155 100 €	179 350 €	226 325 €

**Indicateurs de marché sur les bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014 par local**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

La médiane des valeurs foncières oscille légèrement entre 2009 et 2012 avec une hausse des prix entre 2009 et 2011 puis une diminution entre 2011 et 2012.

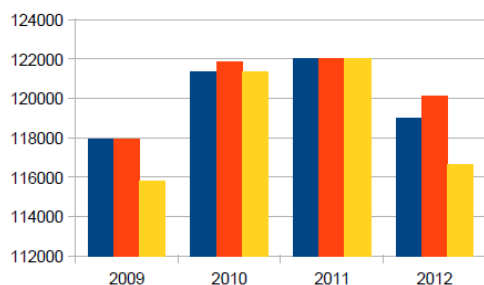
Années de mutation	Nombre de mutations	Valeur foncière en millions d'euros	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues	Surface de l'assise vendue en m <sup>2</sup>	Médiane de la valeur foncière /local	Premier centile	Dernier centile
2 009	41 419	7 267	63 618	46 503	35 317 605	117 920	3 725	536 000
2 010	53 753	9 551	77 711	56 252	38 878 004	121 325	4 748	559 150
2 011	49 716	8 951	73 357	53 181	44 366 160	122 012	3 619	606 958
2 012	45 409	8 008	66 796	50 815	36 556 484	118 976	3 549	598 260

**Indicateurs de marché sur les bâtis, par années, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

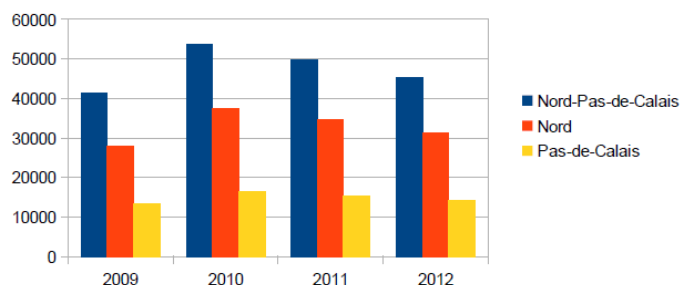
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

	Médiane de la valeur foncière /local				Nombre de mutations			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	117 920	121 325	122 012	118 976	41 419	53 753	49 716	45 409
Nord	117 920	121 853	122 012	120 078	27 965	37 407	34 502	31 179
Pas-de-Calais	115 776	121 325	122 012	116 610	13 454	16 346	15 214	14 230

Médiane de la valeur foncière/local



Nombre de mutations



**Médiane de la valeur foncière par local et nombre de mutations, par années, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

La distinction par type de local permet une analyse plus fine des marchés. Pour rappel, certaines mutations n’ont pas pu être observées (habitat de moins de 9m<sup>2</sup>, local mixte) et/ou analysées (VEFA sans local).

Ainsi 71% des mutations analysées concernent uniquement des maisons.

La médiane du prix par local est plus élevée de 12 % pour une maison que pour un appartement sur le Nord-Pas-de-Calais. La différence est accentuée sur le Nord.

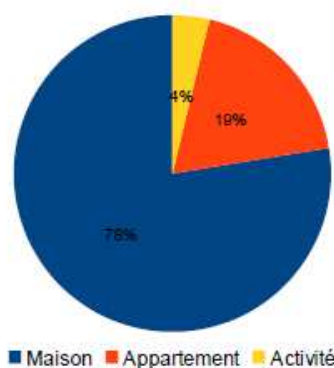
Territoire	Nombre de mutations		
	Maison	Appartement	Activité
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>117 086</b>	<b>40 128</b>	<b>6 568</b>
Nord	76 322	30 340	4 587
Pas-de-Calais	40 764	9 788	1 981

Territoire	Médiane de la valeur foncière sur le nombre de locaux (du type observé)		
	Maison	Appartement	Activité
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>146 979</b>	<b>131 070</b>	<b>127 550</b>
Nord	152 224	132 930	132 818
Pas-de-Calais	137 752	126 096	115 347

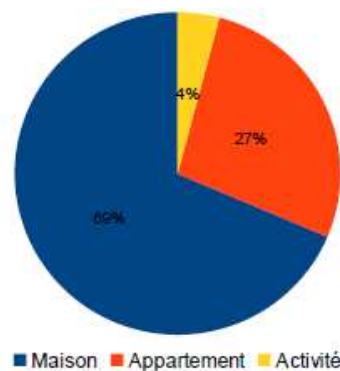
Médiane de la valeur foncière par local et nombre de mutations, par typologie de local, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, et ses départements, en euros constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Répartition dans le Pas-de-Calais du nombre de mutations



Répartition dans le Nord du nombre de mutations



Répartitions dans le Pas-de-Calais et le Nord, du nombre de mutations selon leur typologies

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

De plus, la médiane de la valeur foncière par m<sup>2</sup> de surface habitée, sur le Nord-Pas-de-Calais, est de 2650 €/m<sup>2</sup> pour les appartements.

Cette analyse n'a pas été menée sur les maisons et activités : pour les maisons le prix aux mètres carrés de surface habitée n'est pas le critère le plus pertinent pour évaluer les prix, et pour les activités, la surface d'activité est mal renseignée dans les Fichiers fonciers.

Une analyse plus poussée a été menée pour le marché « urbain bâti », différenciant les locaux neufs, anciens et en VEFA (cf. p.42).

## Données sur le zonage ORHA

**ORHA** Définie dans le cadre de l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement (ORHA) en 1997, la typologie du même nom offre une classification des communes régionales sur la base de critères morphologiques. La dernière version, réactualisée en 2010 sur la base de critères fonctionnels additionnels, propose le classement suivant :

- Centre et pôle urbain,
- Pôle secondaire métropolitain,
- Banlieue ou conurbation industrielle,
- Banlieue résidentielle ou mixte,
- Périurbain métropolitain,
- Périurbain,
- Pôle rural ou secondaire,
- Zone rurale,
- Zone touristique.

Zonage ORHA	Nombre de communes	Population
Centre et pôle urbain	27	1 151 529
Pôle secondaire métropolitain	8	92 120
Banlieue ou conurbation industrielle	118	733 942
Banlieue résidentielle ou mixte	70	645 702
Périurbain métropolitain	162	378 322
Périurbain	521	527 416
Pôle rural ou secondaire	34	223 758
Zone rurale	580	258 060
Zone touristique	25	39 907
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>1 545</b>	<b>4 050 756</b>

Nombre de communes par typologie ORHA  
Source : Cerema DTer NP

**Non bâti** En non bâti, 33 mutations n'ont pas pu être classées en zonage ORHA car les mutations se déroulaient simultanément sur plusieurs communes classées dans des catégories ORHA différentes.

Globalement le nombre de transaction pour une commune décroît en s'éloignant des villes centres ou des pôles. Les médianes des valeurs foncières pour 1m<sup>2</sup> de terrain sont plus élevées sur les pôles secondaires métropolitains et sur les banlieues résidentielles ou mixtes.

Classement ORHA	Médiane valeur foncière (en euros/m <sup>2</sup> de terrain)					Moyenne du nombre de mutations par commune					Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Centre et pôle urbain	43	63	71	66	61	36	36	38	35	145	968	980	1 020	936	3 904
Pôle secondaire métropolitain	36	114	76	96	92	37	51	34	32	153	292	404	270	255	1 221
Banlieue ou conurbation industrielle	35	79	83	64	64	14	15	16	15	60	1 664	1 753	1 883	1 762	7 062
Banlieue résidentielle ou mixte	71	99	72	76	84	16	18	17	17	68	1 139	1 227	1 157	1 217	4 740
Périurbain métropolitain	32	49	57	52	49	9	10	11	11	41	1 493	1 695	1 742	1 784	6 714
Périurbain	11	26	22	19	19	6	7	6	6	25	2 962	3 413	3 343	3 148	12 866
Pôle rural ou secondaire	31	82	38	56	54	18	24	20	17	79	604	800	681	588	2 673
Zone rurale	1,5	2,7	2,1	1,6	1,9	4	4	4	3	14	2 096	2 080	2 060	1 905	8 141
Zone touristique	30	89	76	41	62	6	7	6	7	27	159	183	161	170	673

**Indicateurs de marché sur le non bâti, par années, et par typologie ORHA, et par années, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

En observant les déciles, on constate que 10 % des terrains ont moins de 1€ constant/m<sup>2</sup>. Les écarts de prix varient fortement pour le 9ème décile. Ainsi, en centre et pôle urbain, le prix au m<sup>2</sup> est de 563€ constant par m<sup>2</sup>.

Zonage ORHA	1 <sup>er</sup> décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	5ème décile	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Centre et pôle urbain	0,5 €	8,2 €	24 €	33 €	61 €	100 €	140 €	268 €	563 €
Pôle secondaire métropolitain	0,5 €	1,6 €	12 €	39 €	92 €	115 €	126 €	135 €	181 €
Banlieue ou conurbation industrielle	0,5 €	3,1 €	14 €	33 €	64 €	93 €	109 €	127 €	212 €
Banlieue résidentielle ou mixte	0,5 €	5,2 €	18 €	42 €	84 €	116 €	151 €	243 €	478 €
Périurbain métropolitain	0,4 €	0,6 €	3 €	15 €	49 €	88 €	116 €	162 €	250 €
Périurbain	0,4 €	0,5 €	1,1 €	4 €	19 €	39 €	59 €	86 €	115 €
Pôle rural ou secondaire	0,5 €	2,1 €	10 €	26 €	54 €	81 €	95 €	112 €	140 €
Zone rurale	0,4 €	0,5 €	0,6 €	0,9 €	2 €	8 €	20 €	32 €	49 €
Zone touristique	0,4 €	1,0 €	5 €	20 €	62 €	95 €	124 €	174 €	339 €

**Déciles de la valeur foncière par surface terrain sur le non bâti, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014 (surface en m<sup>2</sup>)**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Bâti** En bâti 463 mutations n'ont pas pu être classées en zonage ORHA car les mutations se déroulaient simultanément sur plusieurs communes classées dans des catégories ORHA différentes.

Il existe un gap important du nombre de mutations bâties pour une commune, entre le centre et pôle urbain (2 382 mutations) et les autres territoires (17 à 536 mutations) sur la période 2009-2012.

A l'inverse le prix du local est beaucoup plus bas sur la période 2009-2012 pour le centre et pôle urbain. Cette diminution pourrait s'expliquer par des typologies de locaux différents entre les territoires : locaux de type garage, appartement, maisons, etc.

Zonage ORHA	Médiane valeur foncière (en euro) pour un local					Nombre de mutations par commune					Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Centre et pôle urbain	96 480	99 170	101 435	96 837	98 358	510	675	633	564	2 382	13 762	18 219	17 088	15 237	64 306
Pôle secondaire métropolitain	128 640	137 150	138 556	138 918	135 040	117	160	132	127	536	936	1 282	1 053	1 013	4 284
Banlieue ou conurbation industrielle	113 632	121 325	118 910	114 582	117 242	50	60	56	52	218	5 939	7 072	6 573	6 112	25 696
Banlieue résidentielle ou mixte	134 000	140 315	139 590	139 932	138 288	109	143	131	117	500	7 647	10 020	9 178	8 166	35 011
Périurbain métropolitain	176 880	182 304	181 074	182 520	180 950	22	30	27	25	104	3 576	4 862	4 397	4 078	16 913
Périurbain	134 000	137 150	140 624	135 876	137 150	8	10	10	9	37	4 138	5 192	4 991	4 755	19 076
Pôle rural ou secondaire	1 933	2 589	2 273	2 169	106 470	3 153	3 196	3 193	2 982	264	107 200	108 665	108 570	101 400	8 964
Zone rurale	107 200	110 881	113 740	106 816	110 775	4	5	4	4	17	2 049	2 656	2 477	2 402	9 584
Zone touristique	107 736	116 050	118 910	111 540	114 075	51	64	66	59	240	1 287	1 598	1 638	1 477	6 000

**Indicateurs de marché sur le bâti, par années, et par typologie ORHA, et par année, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 légende de l'image du dessus

En observant les déciles, on constate que les 10 % de mutations ayant les prix les plus chers pour un local dépassent 200 000 euros constants par local quels que soient les territoires. La zone touristique est le territoire qui atteint les prix les plus élevés pour le 9ème décile.

Territoire	1 <sup>er</sup> decile	2 <sup>er</sup> decile	3 <sup>er</sup> decile	4 <sup>er</sup> decile	5 <sup>er</sup> decile	6 <sup>er</sup> decile	7 <sup>er</sup> decile	8 <sup>er</sup> decile	9 <sup>er</sup> decile
Centre et pôle urbain	35 606	55 388	70 105	83 345	98 358	116 050	135 040	160 270	207 978
Pôle secondaire métropolitain	47 219	70 980	93 060	115 776	135 040	155 085	174 075	204 732	258 570
Banlieue ou conurbation industrielle	43 362	65 487	81 686	100 225	117 242	131 875	148 755	168 626	205 725
Banlieue résidentielle ou mixte	50 700	75 040	94 950	117 652	138 288	158 166	179 350	212 583	277 465
Périurbain métropolitain	73 850	106 203	135 876	160 270	180 950	204 752	232 828	274 300	349 205
Périurbain	48 240	76 050	98 230	119 427	137 150	156 156	176 090	203 680	246 870
Pôle rural ou secondaire	36 190	56 816	70 980	88 218	106 470	123 435	139 590	162 240	204 215
Zone rurale	36 190	58 025	75 999	93 060	110 775	127 354	147 030	168 800	206 548
Zone touristique	27 040	52 504	71 863	91 260	114 075	142 467	175 422	227 480	354 900
	42 200	68 575	87 904	108 570	120 798	129 765	139 590	152 975	168 679

**Déciles de la valeur foncière par local, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012, sur le bâti, sur le NPdC, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Maison** 352 mutations concernant des maisons n'ont pas pu être classées en zonage ORHA car les mutations se déroulaient simultanément sur plusieurs communes classées dans des catégories ORHA différentes.

Le prix médian d'une maison varie de 116 848 euros constants en zone rurale à 201 630 euros constants en zone touristique. Les mutations sont plus importantes en « centre et pôle urbain ».

Zonage ORHA	Médiane valeur foncière (en euro par maison)					Nombre de mutations par commune					Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Centre et pôle urbain	130 248	136 095	135 454	131 820	133 985	193	246	239	223	901	5 207	6 654	6 448	6 017	24 326
Pôle secondaire métropolitain	150 080	155 613	160 270	157 170	155 613	79	115	94	95	384	635	922	753	762	3 072
Banlieue ou conurbation industrielle	128 640	131 875	131 318	125 736	129 765	37	48	45	43	173	4 418	5 634	5 279	5 095	20 426
Banlieue résidentielle ou mixte	162 944	169 855	171 644	169 338	168 800	71	93	83	78	326	4 976	6 513	5 821	5 484	22 794
Périurbain métropolitain	187 600	197 285	201 630	198 014	196 176	19	25	22	21	88	3 077	4 089	3 592	3 435	14 193
Périurbain	144 720	147 700	149 930	141 859	144 760	7	9	8	8	32	3 612	4 549	4 374	4 226	16 761
Pôle rural ou secondaire	121 136	123 435	124 080	117 624	121 680	41	53	50	48	192	1 397	1 810	1 701	1 624	6 532
Zone rurale	115 776	119 215	120 978	111 540	116 848	3	4	4	4	15	1 789	2 350	2 172	2 167	8 478
Zone touristique	198 320	205 725	205 766	191 474	201 630	19	23	26	23	91	482	584	654	565	2 285

## Indicateurs de marché sur les maisons, par années, et par typologie ORHA, entre 2009 et 2012 sur le NPdC, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Il existe un gap important entre la zone touristique et le reste des territoires concernant les prix élevés des maisons.

Zonage ORHA	1 <sup>er</sup> decile	2 <sup>er</sup> decile	3 <sup>er</sup> decile	4 <sup>er</sup> decile	5 <sup>er</sup> decile	6 <sup>er</sup> decile	7 <sup>er</sup> decile	8 <sup>er</sup> decile	9 <sup>er</sup> decile
Centre et pôle urbain	67 210	88 976	105 500	120 978	133 985	147 700	166 991	195 808	257 280
Pôle secondaire métropolitain	81 472	106 470	126 496	140 439	155 613	170 610	189 222	217 140	266 915
Banlieue ou conurbation industrielle	63 300	85 760	102 912	117 876	129 765	142 576	157 370	176 880	211 000
Banlieue résidentielle ou mixte	98 115	123 280	139 360	154 368	168 800	184 900	207 870	242 650	313 819
Périurbain métropolitain	101 400	134 000	157 195	176 185	196 176	218 010	245 388	286 962	358 989
Périurbain	64 942	90 730	111 540	128 640	144 760	162 240	182 515	209 040	251 262
Pôle rural ou secondaire	56 870	75 040	91 785	107 200	121 680	135 040	151 195	172 380	215 272
Zone rurale	47 475	67 938	84 400	101 400	116 848	132 352	152 100	172 592	209 040
Zone touristique	99 264	129 250	151 998	172 380	201 630	237 955	294 690	390 350	559 150

## Déciles de la valeur foncière par maison, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012, sur les maisons, sur le NPdC, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Appartement** 34 mutations concernant des appartements n'ont pas pu être classées en zonage ORHA car les mutations se déroulaient simultanément sur plusieurs communes classées dans des catégories ORHA différentes.

Des différences très importantes existent au niveau des appartements. Les territoires ruraux ou en périurbain n'ont presque aucune mutation par commune et sont en dessous des 1000 mutations pour la période 2009-2012. Seul le centre et pôle urbain semble avoir un marché très dynamique avec 200 mutations par an et par commune. Les autres territoires présentant un nombre conséquent de mutations par commune sont les pôles secondaires, les zones touristiques et la banlieue résidentielle.

Les médianes sont homogènes à l'exception de la zone rurale qui accuse un prix très bas, et la zone « périurbain métropolitain » qui accuse un prix élevé.

Zonage ORHA	Médiane valeur foncière (en euros par appartement)					Moyenne du nombre de mutations par commune				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Centre et pôle urbain	124 352	126 600	118 839	110 546	120 165	203	284	229	194	910
Pôle secondaire métropolitain	138 082	155 085	130 801	126 750	141 960	21	24	14	12	71
Banlieue ou conurbation industrielle	141 826	139 577	125 631	102 875	138 838	6	6	3	2	17
Banlieue résidentielle ou mixte	145 227	148 755	139 590	131 820	143 648	27	35	28	22	112
Périurbain	162 086	137 572	136 488	83 959	137 572	0	0	0	0	1
Périurbain métropolitain	192 960	168 800	174 694	162 240	174 694	1	2	1	1	5
Pôle rural ou secondaire	126 991	134 935	116 842	96 330	128 640	6	12	6	5	29
Zone rurale	79 685	60 663	59 070	57 798	60 663	0	0	0	0	0
Zone touristique	151 688	161 415	155 100	155 750	156 651	24	31	31	26	112



Total	Nombre de mutations					2009-2012
	2009	2010	2011	2012		
Centre et pôle urbain	5 487	7 675	6 171	5 239		24 572
Pôle secondaire métropolitain	169	192	114	96		571
Banlieue ou conurbation industrielle	734	661	345	289		2 029
Banlieue résidentielle ou mixte	1 862	2 470	1 966	1 517		7 815
Périurbain métropolitain	172	323	227	119		841
Périurbain	75	126	132	66		399
Pôle rural ou secondaire	207	412	200	176		995
Zone rurale	18	17	22	20		77
Zone touristique	605	768	770	652		2 795

**Indicateurs de marché sur les appartements, par années, et par typologie ORHA, entre 2009 et 2012 sur le NPdC, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Plus de 80 % des mutations d'appartements en zone rurale ont un prix inférieur à 90 000 euros constants par appartement, tandis que seule 10 % des mutations en périurbain métropolitain ont un prix inférieur à 90 000 € constants par appartement.

Zonage ORHA	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>ème</sup> décile	3 <sup>ème</sup> décile	4 <sup>ème</sup> décile	5 <sup>ème</sup> décile	6 <sup>ème</sup> décile	7 <sup>ème</sup> décile	8 <sup>ème</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
Centre et pôle urbain	52 750	71 243	86 190	102 414	120 165	137 361	157 048	181 988	224 784
Pôle secondaire métropolitain	75 040	95 316	117 920	131 875	141 960	151 920	168 346	187 600	212 256
Banlieue ou conurbation industrielle	56 970	92 840	119 220	131 963	138 838	144 760	155 402	167 745	201 786
Banlieue résidentielle ou mixte	67 938	91 363	110 638	127 802	143 648	157 168	174 736	197 813	242 650
Périurbain métropolitain	90 246	122 012	142 953	160 270	174 694	193 603	211 528	231 573	293 269
Périurbain	44 363	58 960	77 064	107 040	137 572	148 755	158 345	162 601	209 689
Pôle rural ou secondaire	56 443	82 187	98 624	117 633	128 640	134 935	146 864	169 590	211 000
Zone rurale	28 392	36 707	41 540	50 666	60 663	68 244	74 448	84 400	123 280
Zone touristique	79 328	100 815	119 246	137 150	156 651	181 570	209 040	251 090	332 592

**Déciles de la valeur foncière par appartement, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012, sur les appartements, sur le NPdC, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

La valeur médiane du prix par m<sup>2</sup>habité pour les appartements varie de 1156€ /m<sup>2</sup> en zone rurale à 3818€/m<sup>2</sup> en zone touristique.

Zonage ORHA	Médiane prix en euro/m <sup>2</sup>
Centre et pôle urbain	2 541
Pôle secondaire métropolitain	2 630
Banlieue ou conurbation industrielle	2 753
Banlieue résidentielle ou mixte	2 576
Périurbain métropolitain	3 089
Périurbain	2 723
Pôle rural ou secondaire	2 566
Zone rurale	1 156
Zone touristique	3 818

**Médiane de la valeur foncière par m<sup>2</sup>, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012, sur les appartements, sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Activité** 21 mutations concernant des activités n'ont pas pu être classées en zonage ORHA car les mutations se sont déroulés simultanément sur plusieurs communes classées dans des catégories ORHA différentes.

Le nombre de mutations pour de l'activité est bien moindre que pour les autres typologies. Les valeurs foncières varient elles aussi, avec un pic pour la médiane dans le pôle secondaire métropolitain à 184 625 € constants par activité.

Zonage ORHA	Médiane valeur foncière en euro par activité					Nombre de mutations par commune					Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Centre et pôle urbain	139 360	125 116	124 080	128 677	127 182	20	28	29	28	104	527	748	774	751	2 800
Pôle secondaire métropolitain	209 576	174 075	186 120	216 996	184 625	4	6	6	6	22	32	46	49	51	178
Banlieue ou conurbation industrielle	123 280	117 105	93 060	103 428	103 428	1	1	2	2	6	145	172	220	183	720
Banlieue résidentielle ou mixte	182 240	165 635	160 270	176 943	168 800	2	3	4	4	13	160	233	249	275	917
Périurbain métropolitain	160 800	176 649	175 780	159 595	172 380	1	1	1	1	4	89	172	110	205	576
Périurbain	75 040	68 575	71 346	115 900	86 190	0	0	0	0	1	108	141	159	199	607
Pôle rural ou secondaire	98 624	82 290	103 400	96 330	93 060	2	2	3	3	11	71	82	106	105	364
Zone rurale	75 683	63 300	138 129	55 770	70 980	0	0	0	0	1	48	74	105	68	295
Zone touristique	107 200	162 069	161 304	152 100	152 100	1	1	1	1	4	25	23	22	20	90

**Indicateurs de marché sur les activités, par années, et par typologie ORHA, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

**Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013** Légende de l'image du dessus

En pôle secondaire métropolitain et en banlieue résidentielle ou mixte ont constaté que 10 % des activités coûtent plus de 1 million d'euros. En zone rurale, 90 % des activités coûtent moins de 250 000 €.

Zonage ORHA	1 <sup>er</sup> décile	2 <sup>ème</sup> décile	3 <sup>ème</sup> décile	4 <sup>ème</sup> décile	5 <sup>ème</sup> décile	6 <sup>ème</sup> décile	7 <sup>ème</sup> décile	8 <sup>ème</sup> décile	9 <sup>ème</sup> décile
Centre et pôle urbain	27 885	59 080	82 510	105 500	127 182	160 993	211 970	310 200	528 294
Pôle secondaire métropolitain	1 506	52 750	101 332	126 600	184 625	257 280	381 764	536 000	1 013 964
Banlieue ou conurbation industrielle	2,4	21 440	52 750	76 050	103 428	138 918	186 948	310 200	589 600
Banlieue résidentielle ou mixte	16 080	55 094	89 675	128 640	168 800	230 421	332 325	514 560	1 057 348
Périurbain métropolitain	15 210	80 400	121 325	159 595	172 380	176 649	210 832	314 340	652 454
Périurbain	2,0	3 412	25 147	56 784	86 190	116 050	165 661	196 460	379 800
Pôle rural ou secondaire	1 329	22 155	52 750	72 380	93 060	113 740	155 100	257 280	507 318
Zone rurale	720	16 080	35 642	55 770	70 980	103 400	138 129	143 540	253 680
Zone touristique	13 936	52 750	80 400	105 500	152 100	180 503	241 200	321 600	633 000

**Déciles de la valeur foncière par activité, par typologie ORHA, entre 2009 et 2012, sur les activités, sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

**Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013**

## Données communales et par EPCI

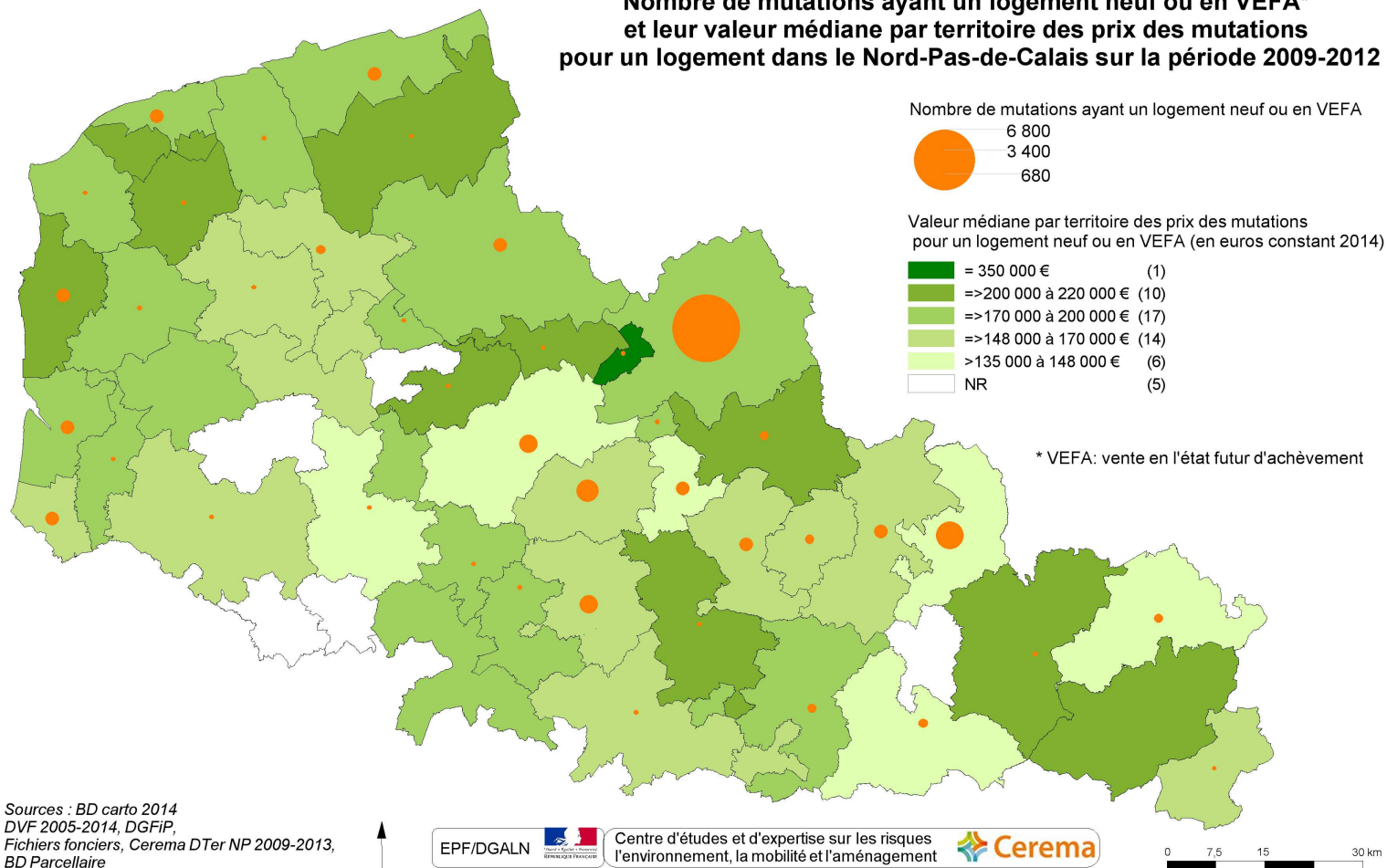
Faute de temps, seule une analyse sur les logements neufs et ancien a été menée sur les communes et EPCI du Nord-Pas-de-Calais. Pour plus de lisibilité, les résultats ont été présentés sous forme cartographique.

## Logements neufs/VEFA

Seules les communes côtières, la MEL et le bassin minier présentent plus de 11 mutations de logements neufs entre 2009 et 2012. Les prix les plus élevés sont dans la MEL ou sur la cote de Boulogne-sur-Mer jusqu'au Touquet-Paris-Plage.

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+

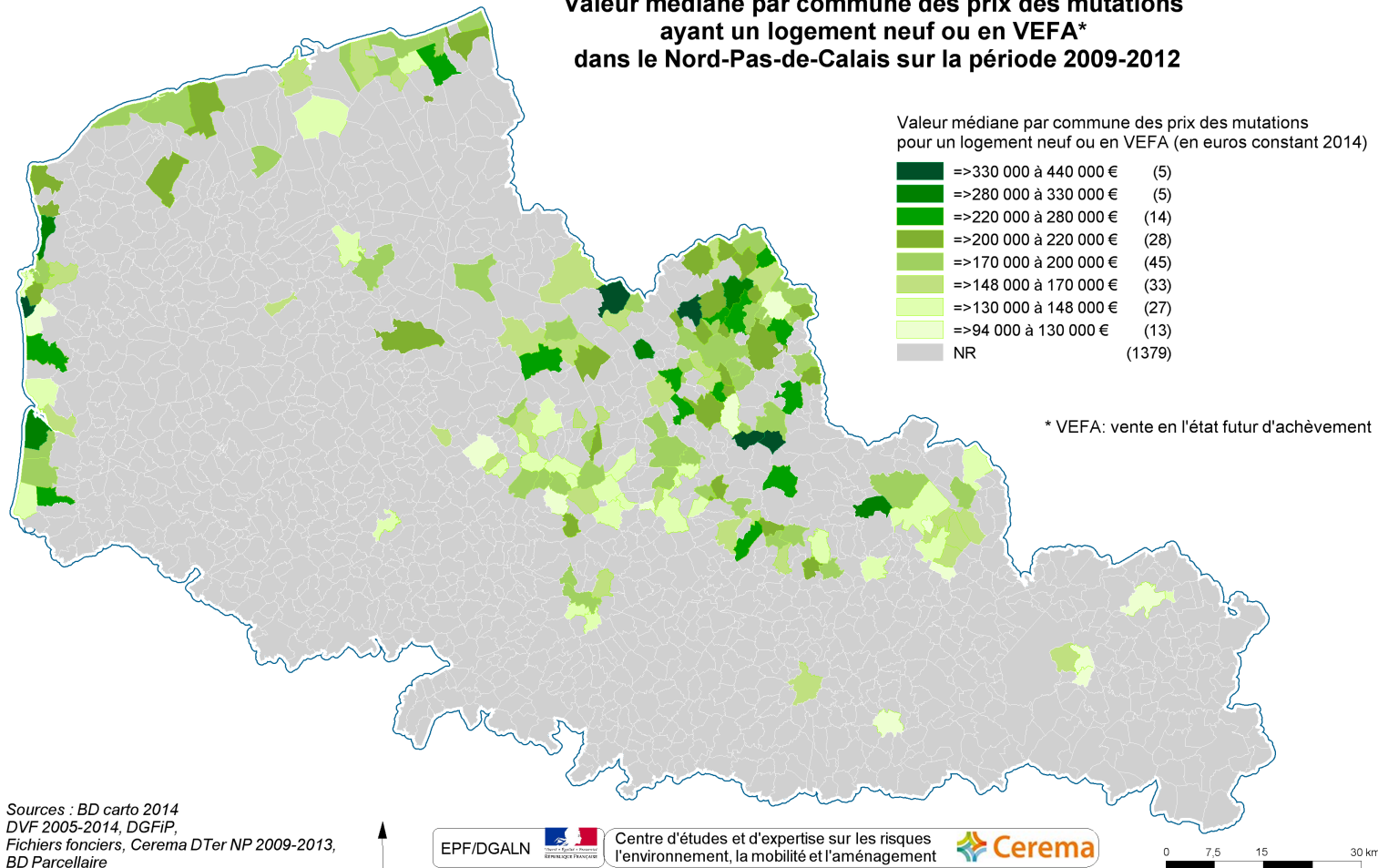
### Nombre de mutations ayant un logement neuf ou en VEFA\* et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012



Représentation du nombre de mutations ayant un logement neuf/VEFA et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement, dans le Nord-Pas-de-Calais, sur la période 2009-2012. - Source : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+

### Valeur médiane par commune des prix des mutations ayant un logement neuf ou en VEFA\* dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012

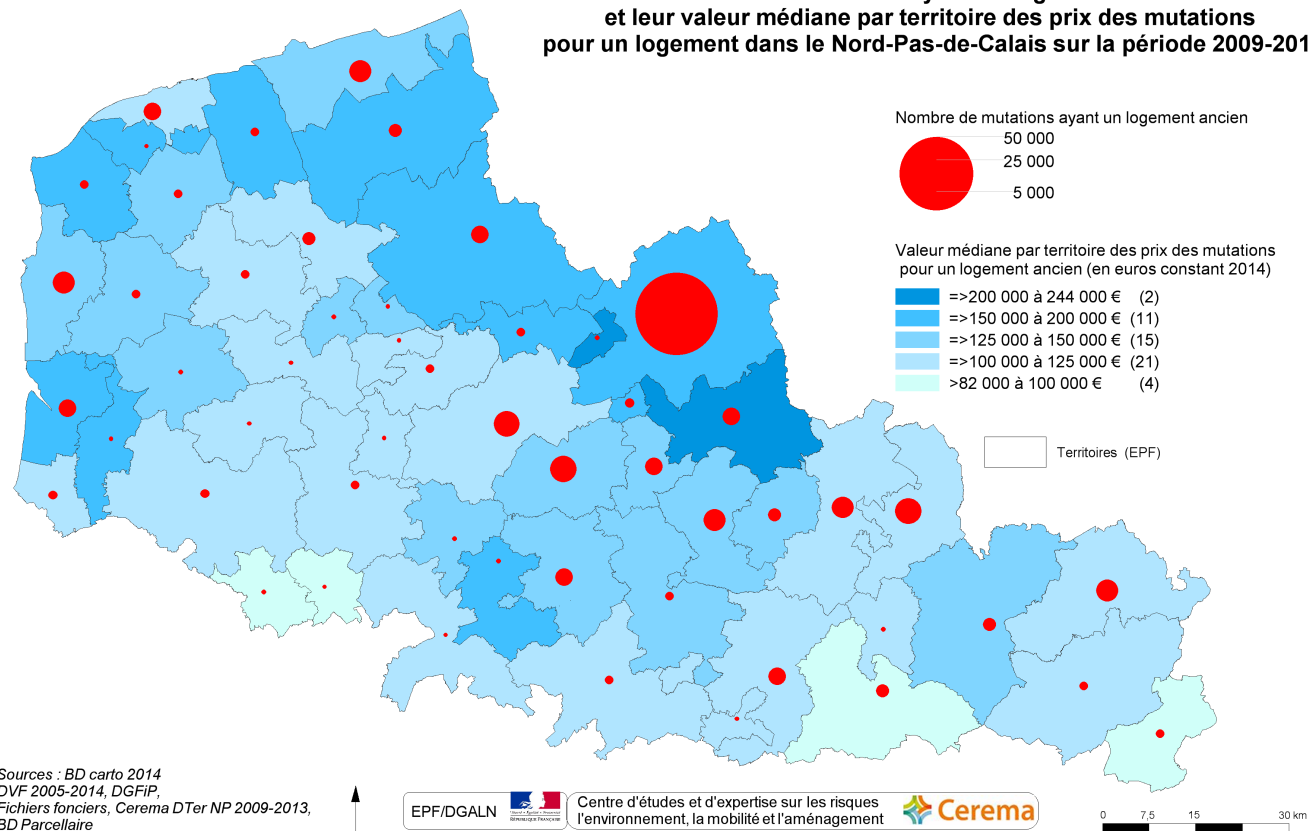


Représentation du nombre de mutations ayant un logement neuf/VEFA et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement, dans le Nord-Pas-de-Calais, sur la période 2009-2012. - Source : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Logements anciens** Seules les communes situées dans le centre du Pas-de-Calais (c'est-à-dire hors des côtes maritimes ou de la proximité du département du Nord) ne présentent pas assez de mutations sur la période 2009-2012 (moins de 11 mutations) pour être analysées. Comme pour les logements neufs/VEFA, les prix les plus élevés se situent sur la MEL ou sur la côte maritime ouest.

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+

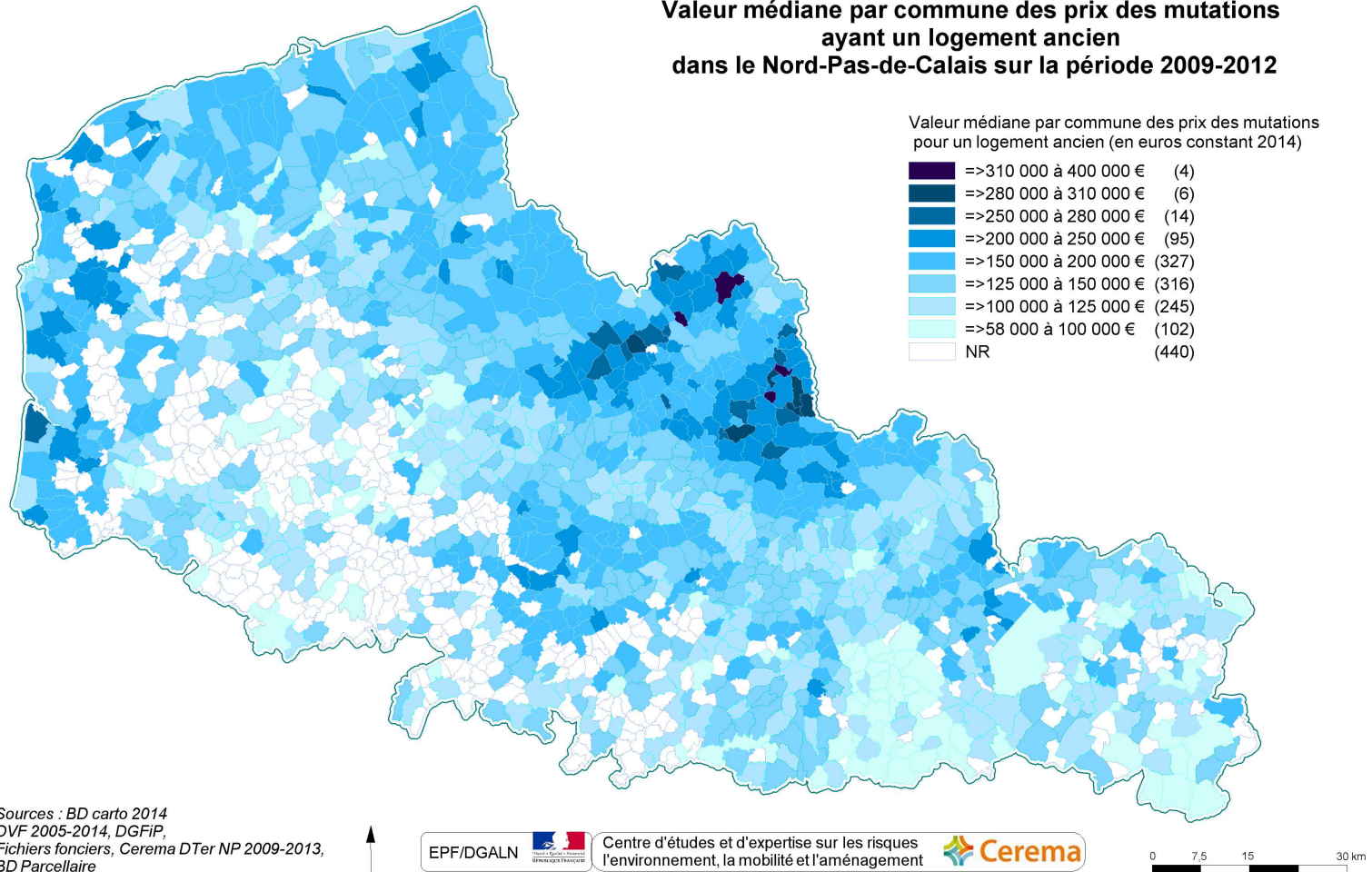
**Nombre de mutations ayant un logement ancien et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012**



Représentation du nombre de mutations ayant un logement ancien et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement, dans le Nord-Pas-de-Calais, sur la période 2009-2012. - Source : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+

### Valeur médiane par commune des prix des mutations ayant un logement ancien dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012



Représentation du nombre de mutations ayant un logement ancien et leur valeur médiane par territoire des prix des mutations pour un logement, dans le Nord-Pas-de-Calais, sur la période 2009-2012. - Source : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

## Données sur les propriétaires

**Observer les propriétaires** Il est intéressant de regarder les acheteurs et les vendeurs les plus récurrents lors de mutations sur la période 2009-2012 sur le Nord-Pas-de-Calais.

Pour cela le Cerema a utilisé une requête utilisant le numéro SIREN, et à défaut le nom, permettant de regarder toutes les mutations appartenant à une même personne. Le Cerema a alors comptabilisé le nombre de mutations dans lesquelles la personne est impliquée que ce soit en acheteur ou vendeur.

Les résultats ne seront pas communiqués dans ce document pour permettre de garder l'anonymat des montants des transactions.

Cette recherche a cependant apporté plusieurs éléments.

**Une liste difficile à établir** Cette méthode présente un biais important lorsqu'il existe plusieurs acheteurs.

Dans ce cas, le Cerema a distribué les caractéristiques de la vente en totalité à tous les acheteurs. Ainsi si l'État achète avec la caisse des dépôts un bien à 100 000 euros, alors le Cerema a comptabilisé 100 000 euros pour l'État et 100 000 euros pour la caisse des dépôts. Ce choix est le seul possible, mais il est d'autant plus préjudiciable si les deux noms d'acheteurs ou vendeurs sont en fait la même structure mais renseignée différemment dans DVF.

C'est le cas de l'entreprise ADEO, qui apparaît dans les 10 vendeurs les plus importants du Nord-Pas-de-Calais. Cependant après vérification, cette structure a été comptabilisée deux fois pour la même mutation. Elle ne devrait donc pas apparaître dans les 10 plus grands vendeurs.

**Une analyse à prendre avec du recul** Le plus grand acheteur du Nord-Pas-de-Calais est lié à une seule transaction. L'analyse des plus grands acheteurs et vendeurs nécessite donc la prise en compte des montants échangés, mais aussi du nombre de locaux, parcelles et surtout du nombre de transactions menées, pour mettre en perspective ces résultats.

**Résultats** Les noms apparus en tant qu'acheteurs et vendeurs représentent autant des structures privés que des structures publiques.

Dans les structures publiques ou para-publiques, on peut citer les HLM, quelques collectivités territoriales, l'« Electricité Réseau Distribution de France » (ERDF), l'EPF ou encore ICADE ou la BPI France.

Dans les structures privées, il peut s'agir de « structure d'intermédiation financière » et de crédit-bail, d'aménageur, de grand groupe de distribution, etc..

## Le marché agro-naturel

### Marché agro-naturel

Les mutations en agro-naturel (segmentation « N » du schéma p.9) peuvent disposer de bâtis ce qui peut potentiellement changer le prix de cession par rapport à des terrains non bâtis. Il existe aussi des locaux qui ont disparu, par la suite, mais ce segment est négligeable (en termes de nombre de mutations, de nombre de parcelles et de valeur foncière).

**Attention, il est rappelé, que les segments agro-naturel calculés à partir des Fichiers fonciers et DVF souffrent de biais importants liés à l'occupation provenant de DVF+. Cette analyse est donc à prendre avec beaucoup de précautions.**

Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations	Valeur foncière en euros	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues
N0	216	9 487 117	11	579
N1	19 610	944 567 388	1 393	32 302
N2	1 031	27 609 105	46	2 015
N3	690	53 013 312	141	1 376
N4	5	65 112		10
N5	3 312	169 868 937	538	4 309
N6	98	6 786 657	17	296
N7	686	104 862 792	89	1 915

Indicateurs de marchés sur les segments N1 à N7 entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

### Marché non bâti

Pour les segments « N1 » à « N7 » non bâtis, on peut déterminer le nombre moyen de parcelles vendues et la surface moyenne d'une mutation. On constate que :

- en moyenne, les parcelles vendues concernent un hectare de terrain, sauf celle achetées ou vendues par la SAFER de surfaces plus importantes.
- le nombre de parcelles vendues pour une mutation avoisine les deux parcelles.



Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de parcelles vendues en moyenne pour une mutation	Surface moyenne de l'assise vendue en ha pour une mutation
N0	2,4	3
N1	1,6	1
N2	1,9	1
N3	2,1	1
N5	1,3	0,1
N6	2,7	4
N7	2,8	1
Total	1,7	1

**Répartition du nombre de parcelles et la surface moyenne pour une mutation sur les segments N1 à N7 entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais**

*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

D'après le site de la SAFER<sup>7</sup>, le prix médian d'un hectare en 2013 est :

- pour les terres et prés de 12 340 euros dans le Nord-Pas-de-Calais,
- pour les forêts de 4 000 euros en France.

Via DVF, on constate des ressemblances avec la médiane, uniquement pour l'agricole :

- 10 176 euros constants 2014 par ha pour l'agricole, en 2012
- 15 157 euros constants 2014 par ha pour les forêts, en 2012.

Classement EPF-Scafr-Cerema	Médiane valeur foncière (en euros à l'hectare)				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012
N0 (safer acheteur)	10 184	10 550	10 844	10 047	<b>10 184</b>
N1 (agricole)	8 305	12 660	13 278	10 179	<b>10 676</b>
N2 (forestier)	13 693	14 512	15 319	15 157	<b>14 598</b>
N3 (naturel)	21 440	29 054	32 242	26 281	<b>26 281</b>
N5 (loisir)	180 674	254 655	262 437	283 920	<b>248 340</b>
N6 (safer vendeur)	13 400	non significatif	12 925	10 751	<b>12 677</b>
N7 (changement usage)	128 640	158 250	167 232	154 181	<b>152 100</b>

**Médiane des valeurs foncières à l'hectare des mutations sans bâti selon leur segmentation (N0 à N7), entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014**

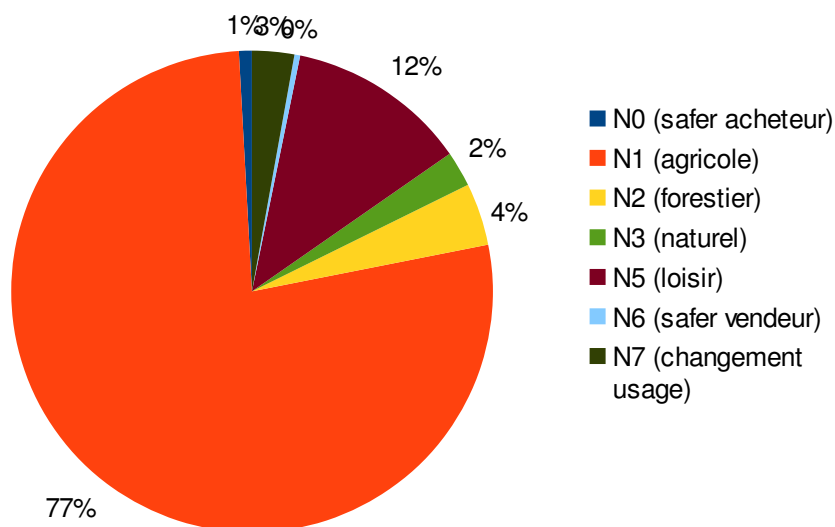
*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

<sup>7</sup> D'après le site des prix des terres (<http://www.le-prix-des-terres.fr/>) de la SAFER.

Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	Total
N0	69	34	65	40	208
N1	4 436	4 526	4 752	4 480	18 194
N2	227	260	234	269	990
N3	144	151	128	136	559
N5	643	742	690	778	2 853
N6	15	9	30	38	92
N7	221	140	160	143	664
Total	5 755	5 862	6 059	5 884	23 560

Nombre de mutations sans bâti selon leur segmentation (N0 à N7), entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



Répartition du nombre de mutations sans bâti selon leur segmentation (N0 à N7), entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais, à prix constants 2014

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

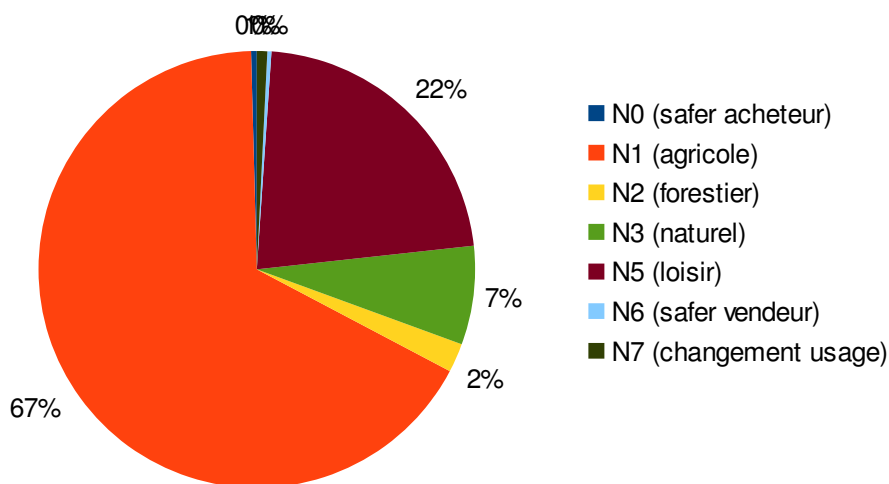
## Marché avec bâti

### Analyse de N1, N3 et N5 uniquement, et sur des maisons

Seuls trois segments de marchés possèdent plus de 11 mutations par an, ayant un local, sur le Nord-Pas-de-Calais, entre 2009 et 2012 : les segments « N1 » (agricole), « N3 » (naturel) et « N5 » (loisir).

Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	Total
N0 (safer acheteur)	1	1	3	2	7
N1 (agricole)	226	351	292	260	1 129
N2 (forestier)	7	10	10	9	36
N3 (naturel)	26	32	32	33	123
N5 (loisir)	83	102	103	87	375
N6 (safer vendeur)	2		1	2	5
N7 (changement usage)	2	1	3	7	13
Total	347	497	444	400	1 688

Nombre de mutations avec bâti selon leur segmentation (N0 à N7), entre 2009 et 2012 sur le NPdC  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



Répartition du nombre de mutations avec bâti selon leur segmentation (N0 à N7), entre 2009 et 2012 sur le NPdC

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

L'analyse du marché agro-naturel bâti démontre, en comparant ces résultats avec ceux des maisons en urbain (médiane à 147 000 euros par maison), et les maisons neuves en urbain (200 000 à 205 000 euros par maison) que les prix sont équivalents au marché urbain des maisons neuves. On se trouve sûrement en extension urbaine avec consommation d'espace, ce qui laisse présager d'erreurs de classement. Ceci confirme l'analyse effectuée grâce au PLU qui démontre que les classements « agro-naturels » dans les Fichiers fonciers ne sont qu'approximatifs.

Classement en prenant en compte les PLU	Nombre de mutations				Valeur foncière (en euros par maison)			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
N1 (agricole)	194	305	243	205	166 160	187 263	186 120	202 800
N3 (naturel)	20	24	26	24	160 800	172 493	274 010	214 968
N5 (loisir)	56	81	81	69	146 864	126 073	129 250	93 795

Nombre de mutations et valeur foncière pour une maison, dans les segments N1, N3 et N5, dans le marché agro-naturel bâti, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

## Le marché urbain

### Marché urbain

**Les segments non observés pour le marché urbain**

Considérant un nombre de mutations insuffisant, les segments « BC2 » et « F3 » ne sont pas observés par la suite. Le segment « F5 » sur les transports/carrière n'a pas été analysé faute de temps.

« BC4 » comporte plus de 11 mutations, mais celles-ci se séparent entre les trois états du bâti ce qui ne permet pas une analyse de ce segment par la suite.

Classement EPF-Scafr-Cerema	A0	A1	A2	B1	BC1	BC2	BC3	BC4	C1	D1	E1	E2	E3	F3	F5	U1	V1	W1	X1	Y1	Z1
Nombre de mutations	160	3 023	10 908	131	445	3	91	31	88	200	164 294	77	22 915	3	174	685	652	152	209	46	630

Nombre de mutations, dans les segments urbains, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Répartition entre le bâti et le non bâti**

Les marchés avec bâti sont très largement majoritaires en milieu urbain avec 95 % des mutations, entre 2009-2012, sur le Nord-Pas-de-Calais.

### Marché urbain non bâti

**Segments étudiés**

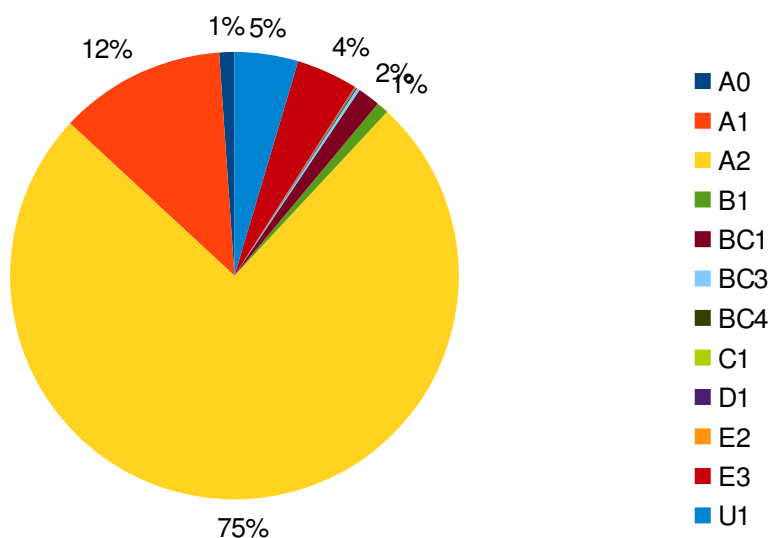
De par leur nature même, les segments « C1 », « V1 », « W1 », « X1 », « Y1 » et « Z1 » sont évincés.

De plus, certains segments ne présentent pas assez de mutations pour être analysés : « BC4 », « D1 », « C1 », et « E2 ». Enfin, « BC3 » ne peut pas être analysé annuellement.

Classement EPF- Scafr-Cerema	Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012
A0	53	37	45	20	155
A1	344	193	627	554	1 718
A2	2 719	2 347	3 020	2 658	10 744
B1	30	34	33	28	125
BC1	46	38	82	68	234
BC3	5	1	10	14	30
BC4	3	2	3	1	9
C1	1	2	1	1	5
D1		2	4	2	8
E2		1	4		5
E3	156	106	176	196	634
U1	156	164	170	166	656

Nombre de mutations sur les segments urbains non bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Le marché, en termes de mutations, est dominé par le segment A2.



Répartition des mutations sur les segments urbains non bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Surface moyenne et nombre de parcelles**

Le tableau ci-dessous montre que les opérateurs fonciers (B1) achètent des terrains trois fois plus grands que ceux qu’achètent les promoteurs (principalement U1), et les aménageurs (principalement A0) achètent des terrains deux fois plus grands que ceux qu’achètent les promoteurs (principalement U1). Les promoteurs achètent des terrains deux fois plus grands que ceux qu’achètent les investisseurs (principalement A2, mais aussi BC1, A1, E3).

Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de parcelles vendues en moyenne pour une mutation	Surface moyenne de l'assise vendue en m <sup>2</sup> pour une mutation
A2	1,9	2 834
A1	2,0	1 204
U1	5,4	4 841
E3	3,1	2 559
BC1	3,4	7 020
A0	9,4	18 301
B1	4,0	16 825
BC3	4,2	9 660

Nombre de parcelles moyen et la surface moyenne pour une mutation sur les segments urbains non bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Les valeurs foncières** Le tableau ci-après montre que les valeurs foncières au m<sup>2</sup> sont plus élevées pour la vente de terrains non bâtis par des promoteurs (E3) et aménageurs (A1) que pour les autres segments. De même, les valeurs sont plus basses lorsque l'acheteur est un aménageur (principalement A0) ou un opérateur foncier (B1).

Cette différence peut s'expliquer par la viabilisation des terrains qui n'est pas mesurée dans DVF, mais justifierait des prix plus élevés en sortie.

Classement EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012
A0	53	37	45	20	155
A1	344	193	627	554	1 718
A2	2 719	2 347	3 020	2 658	10 744
B1	30	34	33	28	125
BC1	46	38	82	68	234
E3	156	106	176	196	634
U1	156	164	170	166	656

Classement EPF-Scafr-Cerema	Valeur foncière en euro/m <sup>2</sup>				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012
A0	15,9	40,5	41,4	15,5	26
A1	117,4	101	110,6	110,9	111
A2	53,6	56,0	60	60,9	57
B1	37,2	28,8	28,1	81,1	32
BC1	80,4	79,1	91,0	87,3	91
E3	149,1	180,4	139,6	116,6	129
U1	49,7	52,3	56,6	66,4	54

Moyenne et médiane des valeurs foncières à prix constants 2014 au m<sup>2</sup> des mutations sans bâti selon leur segmentation (segments urbains), entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

---

## Marché urbain bâti

### **Qu'est ce qui est observé et analysé**

L'observation du bâti nécessite une différenciation selon la typologie de biens : maisons, appartements, ou activités. De ce fait, pour permettre une analyse différenciée entre les maisons, appartements et activités, certaines mutations ont dû être évincées pour l'analyse (mutation avec des maisons et des appartements en même temps, etc. ). Au final, 4 934 mutations ne sont pas retenues car elles contiennent plus d'une typologie de local et 6 376 mutations ne sont pas retenues car elles ne concernent que des dépendances.

De plus, une condition de 9m<sup>2</sup> minimum de surface a été imposée pour les maisons et appartements évinçant ainsi 6 488 mutations.

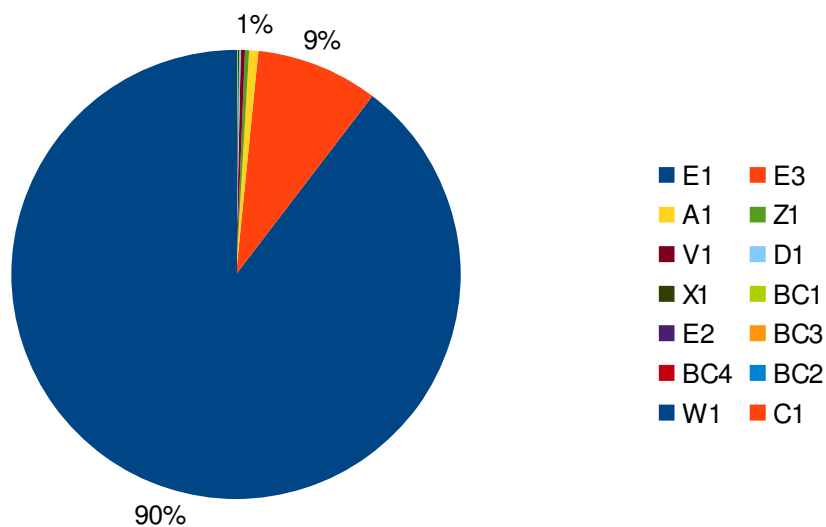
Au final, sur les 180 138 mutations observées avec du bâti, seules 168 822 ont été analysées.

Dans la segmentation EPF-Scafr-Cerema, faute d'un nombre suffisant de mutations, les segments « BC2 », « BC4 », « C1 », « W1 » ont été évincés.

Segments EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations observées	Nombre de mutations analysées	Taux de mutations analysées
E1	159 209	145 500	91%
E3	17 880	14 273	80%
A1	1 184	1 053	89%
Z1	617	499	81%
V1	599	471	79%
D1	172	167	97%
X1	196	157	80%
BC1	165	122	74%
E2	69	66	96%
BC3	32	22	69%
BC4	12	8	67%
BC2	1	1	100%
W1	1	1	100%
C1	1		

Nombre de mutations analysées et observées, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Le marché, en termes de mutations, est dominé par le segment E1.



Répartition des mutations analysées, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



**Répartition entre typologies de local** Le nombre de mutations entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais était réparti en 72 % de maisons, 24 % d'appartements et seulement 4 % d'activités. En valeur foncière, l'écart se réduit légèrement, avec respectivement 68 %, 22 % et 10%.

En observant le premier et dernier décile, il est constaté des écarts de prix très importants pour les activités pouvant s'expliquer par la différence des profils des activités : un local commercial en rez-de-chaussé d'un immeuble n'a pas la même valeur foncière qu'un site de plusieurs hectares d'une entreprise de construction.

Typologie	Nombre de mutations analysées	Part de mutation	Valeur foncière en millions d'euros	Part de la valeur foncière	Médiane valeur foncière en euros par typologie de local	Premier centile prix/local	Dernier centile prix/local
Maison	117 063	72%	19 621	68%	146 864	22 308	553 875
Appartement	39 164	24%	6 251	22%	131 820	25 850	425 880
Activité	6 113	4%	3 017	10%	131 875	0,08	3 878 459

**Répartition entre typologie de local du nombre de mutation, de la valeur foncière totale, de la médiane, du premier centile et du dernier centile de la valeur foncière à prix constants 2014 par local, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,**

*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

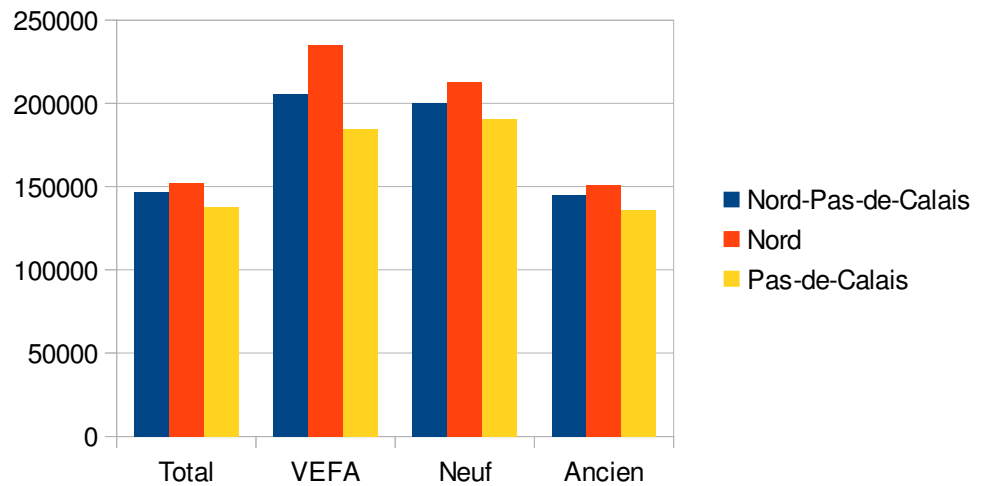
**Les maisons** Pour le bâti de type maison, il a été choisi de regarder la valeur foncière pour une maison. Autrement dit, seules les mutations n'impliquant que des maisons ont été observées. Si plusieurs maisons ont été vendues en même temps, alors le prix a été divisé par le nombre de maisons. D'autres indicateurs auraient pu être pris en compte : prix au m<sup>2</sup> de surface du terrain ou du logement, mais devant la diversité des maisons, ceci aurait nécessité une typologie plus poussée des biens immobiliers.

On constate, sur le Nord-Pas-de-Calais, que le prix d'une maison vendue en VEFA a une médiane (205 766 euros par maison) légèrement au-dessus du prix median d'une maison neuve (200 450 euros par maison) et bien au-dessus du prix d'une maison ancienne (144 760 euros par maison).

Total	Médiane valeur foncière en euros par maison				
	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	149 008	155 085	155 100	150 478	<b>152 100</b>
Pas-de-Calais	138 288	139 260	140 262	133 848	<b>137 752</b>
Nord-Pas-de-Calais	144 720	147 911	149 930	141 960	146 864
VEFA					
Nord	219 760	237 375	238 854	245 388	234 848
Pas-de-Calais	190 387	188 740	173 689	177 450	184 548
Nord-Pas-de-Calais	193 603	226 825	212 487	212 940	205 766
Neuf					
Nord	214 400	216 275	211 970	207 870	212 940
Pas-de-Calais	187 600	189 900	193 875	190 226	190 691
Nord-Pas-de-Calais	198 320	203 088	199 562	198 744	200 450
Ancien					
Nord	146 864	152 975	155 100	148 551	150 865
Pas-de-Calais	134 000	137 150	138 349	131 820	135 876
Nord-Pas-de-Calais	141 504	147 700	147 862	141 960	144 760

**Médiane des valeurs foncières à prix constants 2014 par maison selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le NPdC**

*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*



Médiane des valeurs foncières à prix constants 2014 par maison selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le NPdC

Sources : DVF 2005-2014 – DGFiP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Par segment EPF-Scafr-Cerema on constate que les 11 segments possèdent des mutations de maisons :

- « E3 » concerne principalement des maisons neuves ou en VEFA,
- « A1 » et « E1 » des maisons anciennes ou neuves,
- et tous les autres segments concernent principalement des maisons anciennes.

En nombre de mutations, le marché de l'ancien est dominé par le segment « E1 », le segment « VEFA » correspond par construction au segment « E3 », et ces deux segments se partagent en grande partie le marché du « neuf ».

Segments EPF- Scafr-Cerema	Nombre de mutations			Nombre de mutations
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	732	128		867
BC1	81			81
BC3	8	8		16
BC4	4	1		5
D1	161			161
E1	110 770	2 503		113 508
E2	59			59
E3	91	839	600	1 568
V1	279	23	1	304
X1	101	2		103
Z1	390			391

Segments EPF- Scafr-Cerema	Médiane valeur foncière en euros par maison			Médiane valeur foncière en euros par maison
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	91 957	141 263		96 533
BC1	57 398			57 398
BC3	non significatif	non significatif		9 380
BC4	non significatif	non significatif		non significatif
D1	77 571			77 571
E1	145 587	210 912		147 030
E2	56 870			56 870
E3	179 350	178 295	205 766	190 533
V1	107 200	11 579	non significatif	106 128
X1	150 338	non significatif		142 692
Z1	103 400			103 400

**Nombre de mutations et médiane de la valeur foncière à prix constants 2014 par maison, sur les segments urbains avec maison entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais**

*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

**Les appartements** Pour le bâti de type appartement, il a été choisi de regarder la valeur foncière pour un appartement mais aussi la valeur foncière pour un mètre carré de surface habitée. La surface habitée est la surface réelle des pièces principales dédiées à l'habitation. Les prix au m<sup>2</sup> sont assez similaires d'un département à l'autre. Les VEFA sont les appartements les plus chers 3 380€/m<sup>2</sup> et les appartements anciens les moins chers : 2 303€/m<sup>2</sup>. **Le différentiel est important : un ménage habitant dans un appartement ancien devra dépenser presque 50 % d'euros en plus pour avoir la même surface en VEFA.**

Médiane valeur foncière en euros par appartement					
Total	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	135 072	138 205	132 352	121 680	133 179
Pas-de-Calais	134 000	133 985	114 877	101 806	126 600
Nord-Pas-de-Calais	134 429	137 150	127 430	118 161	131 820

Médiane valeur foncière en euros par m² de surface habitée					
Total	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	2 741	2 831	2 628	2 455	2 680
Pas-de-Calais	2 775	2 778	2 396	2 194	2 602
Nord-Pas-de-Calais	2 750	2 819	2 585	2 393	2 663

Médiane valeur foncière en euros par appartement					
VEFA	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	169 376	168 589	166 991	166 296	168 025
Pas-de-Calais	147 400	147 806	157 168	143 785	147 806
Nord-Pas-de-Calais	159 546	161 943	166 474	162 240	161 872

Médiane valeur foncière en euros par m² de surface habitée					
VEFA	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	3 399	3 512	3 442	3 160	3 451
Pas-de-Calais	2 996	3 265	3 205	2 710	3 116
Nord-Pas-de-Calais	3 270	3 466	3 403	3 106	3 380

Médiane valeur foncière en euros par appartement					
Neuf	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	182 101	133 985	162 338	162 240	154 740
Pas-de-Calais	160 800	154 568	137 711	122 694	147 936
Nord-Pas-de-Calais	173 169	139 585	152 618	149 768	153 082

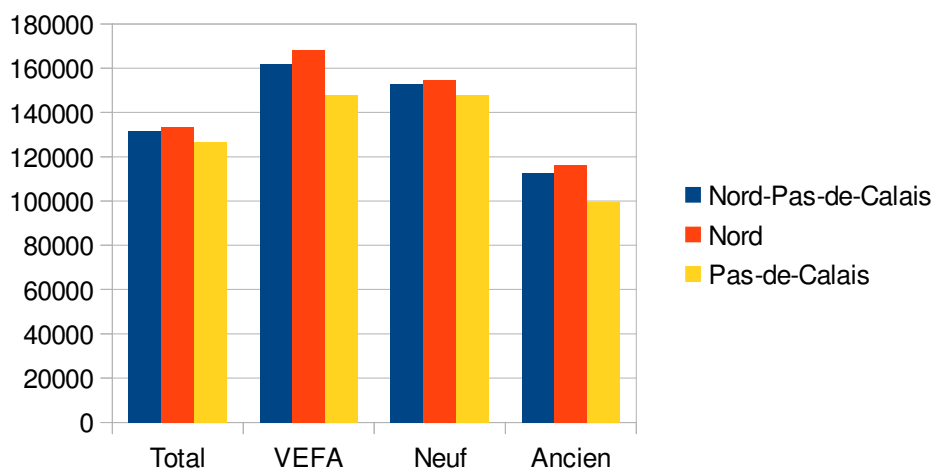
Médiane valeur foncière en euros par m² de surface habitée					
Neuf	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	2 897	3 142	2 363	2 409	2 797
Pas-de-Calais	2 717	2 620	2 400	2 370	2 575
Nord-Pas-de-Calais	2 833	2 961	2 380	2 405	2 724

Médiane valeur foncière en euros par appartement					
Ancien	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	110 416	119 215	116 325	116 610	116 050
Pas-de-Calais	98 624	104 181	103 400	93 288	99 698
Nord-Pas-de-Calais	107 200	116 050	113 740	111 540	112 706

Médiane valeur foncière en euros par m² de surface habitée					
Ancien	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	2 270	2 364	2 404	2 371	2 357
Pas-de-Calais	2 093	2 110	2 134	2 028	2 093
Nord-Pas-de-Calais	2 237	2 312	2 350	2 303	2 303

Médiane des valeurs foncières des appartements, à prix constants 2014 par appartement ou par m² selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



Médiane des valeurs foncières des appartements, à prix constants 2014 par appartement ou par m² selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

À l'appui de la segmentation EPF-Scafr-Cerema on constate que les 11 segments suivants possèdent des mutations d'appartements :

- « E3 » concerne principalement des appartements neufs ou en VEFA,
- « V1 » et « E1 » des appartements anciens ou neufs,
- et tous les autres segments concernent principalement des appartements anciens.

En nombre de mutations, le marché de l'ancien est dominé par le segment « E1 », le segment « VEFA » correspond par construction au segment « E3 », et ces deux segments se partagent le marché du « neuf » avec 1/3 du marché pour « E1 » et 2/3 pour « E3 ». La prédominance de ces deux segments est beaucoup plus importante que pour les maisons.

Segments EPF-Scafr- Cerema	Nombre de mutations			Nombre de mutations
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	30	4		36
BC1	3	2		5
BC3	2	2		4
BC4	1			1
D1	3			3
E1	24 042	914		27 173
E2	5			5
E3	797	1 908	8 924	11 813
V1	57	34		93
X1	13	1		14
Z1	17			17

Segments EPF-Scafr- Cerema	Médiane valeur foncière en euros par appartement			Médiane valeur foncière en euros par appartement
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	61 347	non significatif		53 600
BC1	non significatif	non significatif		non significatif
BC3	non significatif	non significatif		non significatif
BC4	non significatif			non significatif
D1	non significatif			non significatif
E1	114 582	152 100		116 050
E2	non significatif			non significatif
E3	82 641	154 936	161 872	156 512
V1	60 874	114 367		79 125
X1	64 625	non significatif		64625
Z1	62 557			62 557

Segments EPF-Scafr- Cerema	Médiane valeur foncière en euros par m <sup>2</sup>			Médiane valeur foncière en euros par m <sup>2</sup>
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	1 202	non significatif		1 086
BC1	non significatif	non significatif		non significatif
BC3	non significatif	non significatif		non significatif
BC4	non significatif			non significatif
D1	non significatif			non significatif
E1	2 340	2 509		2 366
E2	non significatif			non significatif
E3	1 384	2 864	3 380	3 241
V1	924	1 998		1 307
X1	1 422	non significatif		1 422
Z1	1 268			1 268

Nombre de mutations, médiane de la valeur foncière par appartement, et par m<sup>2</sup> sur les segments urbains avec au moins un appartement entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Les activités** Pour le bâti de type activité, il a été choisi de regarder la valeur foncière pour une activité, puisque les surfaces présentent une fiabilité limitée. Le décompte des activités comprend à la fois les activités secondaires et tertiaires, ainsi que les dépendances de ces activités tertiaires. **Ces chiffres sont donc à prendre avec très grande précaution et nécessiteraient sûrement une segmentation plus fine (industrie, commerces, etc.).**

**L'utilisateur final pourra, avec DVF+, différencier les activités secondaires et tertiaires.**

Médiane valeur foncière en euros par activité					
Total	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	139 360	132 487	134 420	143 104	136 890
Pas-de-Calais	123 280	126 600	103 400	121 680	119 990
Nord-Pas-de-Calais	134 000	127 550	129 231	139 425	132 342

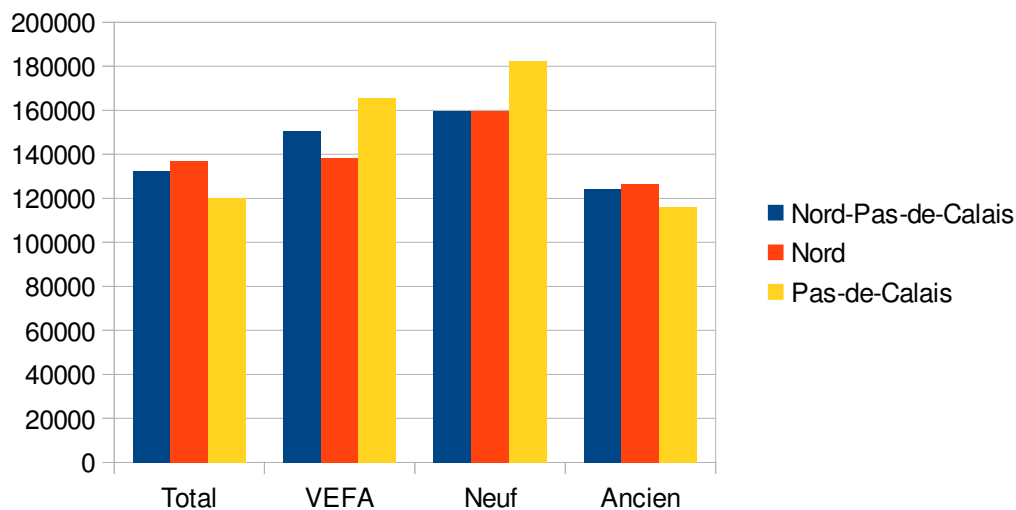
Médiane valeur foncière en euros par activité					
VEFA	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	173 726	132 508	138 129	172 380	138 129
Pas-de-Calais	448 739	162 069	346 266	165 661	165 661
Nord-Pas-de-Calais	197 248	132 508	138 129	165 661	150 550

Médiane valeur foncière en euros par activité					
Neuf	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	158 982	217 330	237 820	159 595	159 595
Pas-de-Calais	180 503	253 200	134 420	148 043	182 520
Nord-Pas-de-Calais	170 988	232 100	206 800	159 595	159 595

Médiane valeur foncière en euros par activité					
Ancien	2009	2010	2011	2012	2009-2012
Nord	134 000	124 490	132 352	121 680	126 600
Pas-de-Calais	114 704	123 435	117 359	111 540	116 261
Nord-Pas-de-Calais	128 640	124 490	129 250	117 624	124 080

**Médiane des valeurs foncières des activités, à prix constants 2014 par activité selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,**

**Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013**



Médiane des valeurs foncières des activités, à prix constants 2014 par activité selon leur ancienneté, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais,

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

13 segments EPF-Scafr-Cerema possèdent des mutations d’activités :

- « E3 » concerne principalement des activités neuves ou VEFA,
- « E1 » des activités anciennes ou neuves,
- et tous les autres segments concernent principalement des activités anciennes.



Segments EPF Scafr-Cerema	Nombre de mutations			Nombre de mutations
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	60	18		150
BC1	11	11		36
BC2				1
BC3			1	2
BC4	1			2
D1	1			3
E1	2 127	181		4 819
E2				1
E3	16	256	600	892
V1	18	2		74
W1				1
X1	13	4		40
Z1	27	6		91

Segments EPF-Scafr- Cerema	Médiane valeur foncière en euros par activité			Médiane valeur foncière en euro constant 2014 par activité
	ANCIEN	NEUF	VEFA	
A1	107 200	90 048		118 910
BC1	228 196	38 419		79 092
BC2				252 407
BC3		non significatif		252 135
BC4	non significatif			495 582
D1	non significatif			72 380
E1	123 548	177 450		121 680
E2			non significatif	854 347
E3	153 114	159 595	150 447	159 595
V1	351 667	non significatif		256 717
W1				132 487
X1	121 325	non significatif		189 900
Z1	180 933	non significatif		180 933

Nombre de mutations et médiane de la valeur foncière par activité sur les segments urbains avec au moins une activité entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFiP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

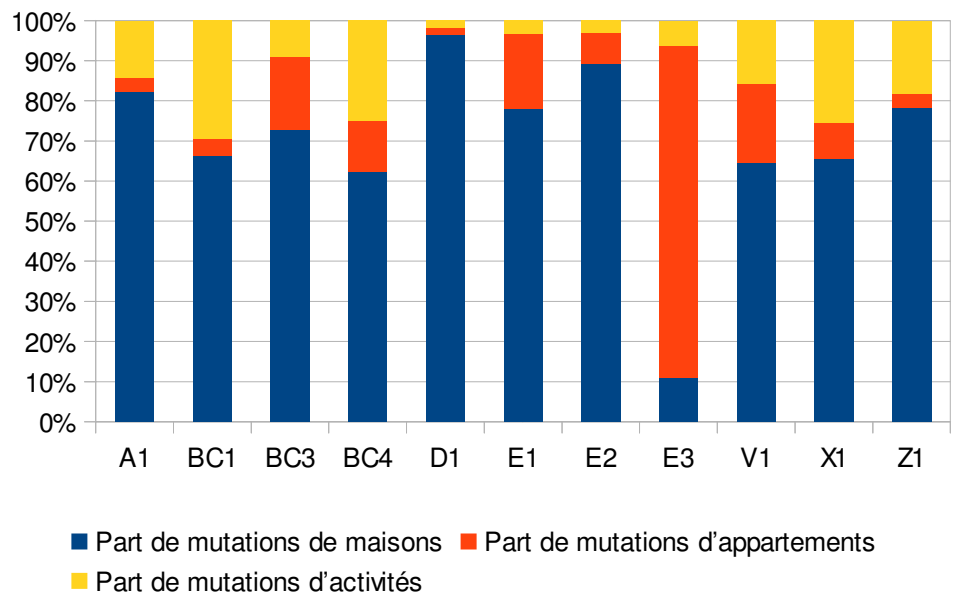
### Les segments EPF-Scafr-Cerema

En confrontant les informations précédemment présentées pour l'urbain bâti, et l'analyse sur les segments EPF-Scafr-Cerema, il est constaté que tous les segments concernent principalement des maisons, à l'exception du segment « E3 » qui concerne plus des appartements. Les activités sont présentes dans tous les segments, mais semblent avoir une part plus importante dans les segments liés aux opérateurs de la maîtrise foncière ou des aménageurs (amont ou aval) qu'aux promoteurs.

Segments EPF-Scafr-Cerema	Nombre de mutations analysées	Part de mutations de maisons	Part de mutations d'appartements	Part de mutations d'activités
A1	1053	82%	3%	14%
BC1	122	66%	4%	30%
BC2	1	0%	0%	100%
BC3	22	73%	18%	9%
BC4	8	63%	13%	25%
D1	167	96%	2%	2%
E1	145500	78%	19%	3%
E2	66	89%	8%	3%
E3	14273	11%	83%	6%
V1	471	65%	20%	16%
W1	1	0%	0%	100%
X1	157	66%	9%	25%
Z1	499	78%	3%	18%

Nombre de mutations et répartition des typologies de local sur les segments urbains bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013



Représentation des répartitions des typologies de local sur les segments urbains bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

En regardant les premiers et derniers centiles, sont constatés des écarts de prix importants dans chaque segment.

Segments EPF-SCAFR	Nombre de mutations	Valeur foncière en euro constant 2014	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues	Surface de l'assise vendue en m <sup>2</sup>	Médiane prix/local	Premier centile prix/local	Dernier centile prix/local
A1	1 184	246 566 122	3 392	2 762	1 489 015	91 260	1,01	993 720
BC1	165	35 250 963	483	446	1 746 171	53 805	0,00	1 276 705
BC2	1	252 407	1	6	7 381	ns	ns	ns
BC3	32	10 179 445	1 147	470	293 469	4 370	0,01	252 135
BC4	12	3 855 943	115	32	37 152	55 690	0,07	495 582
C1	1	72 501	2	2	415	ns	ns	ns
D1	172	15 609 087	247	260	34 874	74 905	84	158 250
E1	159 209	27 108 143 501	211 701	182 896	120 020 227	126 600	5 070	563 370
E2	69	6 166 751	99	103	26 626	56 784	2 849	854 347
E3	17 880	3 662 448 722	35 316	2 839	2 289 245	88 438	5 170	462 090
V1	599	297 322 902	5 439	1 515	1 099 825	93 264	0,05	1 286 400
W1	1	397 461	3	66	21 057	ns	ns	ns
X1	196	80 309 206	533	461	589 702	108 138	0,12	961 584
Z1	617	201 502 718	1 359	1 425	1 787 180	95 823	1,01	1 515 930

ns : non significatif

**Présentation de différents indicateurs en fonction des segments EPF-Scafr-Cerema, sur les segments urbains bâtis entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais**

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Marché urbain en friche ou avec un local disparu**

Ce marché est difficile à analyser car la valeur foncière a pu être établie sur la surface du terrain, ou sur le nombre de bâtis à démolir ou à réhabiliter. Le parti pris dans l'analyse suivante a été de regarder la valeur foncière pour 1m<sup>2</sup> de surface de terrain. **Cette analyse sommaire suppose des analyses plus poussées.**

Segments EPF SCAFR	Nombre de mutations	Valeur foncière en euros	Médiane prix/surface
E1	4 091	857 154 995	406
E3	131	96 935 528	
W1	119	90 413 207	186
A1	93	23 750 122	261
C1	82	30 218 699	112
BC1	44	17 095 754	180
Y1	40	13 650 389	192
D1	13	1 860 656	914
BC3	8	2 987 169	non significatif
BC4	4	10 275 403	non significatif
E2	3	841 774	non significatif
BC2	1	388 386	non significatif
<b>TOTAL</b>	<b>4 629</b>	<b>1 145 572 080</b>	<b>396</b>

Nombre de mutation, valeur foncière et médiane de la valeur foncière par m<sup>2</sup> de surface terrain, sur les segments urbains en friche ou avec un local disparu, entre 2009 et 2012 sur le Nord-Pas-de-Calais

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

nota : la médiane n'a pas pu être effectuée statistiquement pour E3.

# Études de cas sur la Métropole Européenne de Lille (MEL)

L'EPF et la DGALN ont demandé au Cerema d'effectuer deux études de cas permettant des analyses plus opérationnelles et à petites échelles. Cette analyse a pour objectif de présenter des exemples d'usages à petite échelle de DVF+ et de vérifier, à nouveau que les données fournies correspondaient bien à la réalité terrain.

Deux territoires ont été retenus :

- le territoire d' « Épeule », territoire très restreint, permettant une analyse à la mutation,
- le territoire de la « Porte des Anglais », territoire plus important, ne permet pas une analyse systématique des mutations, mais permet d'observer des formes urbaines différentes : lotissement, urbain, rural, zones d'activités, etc.

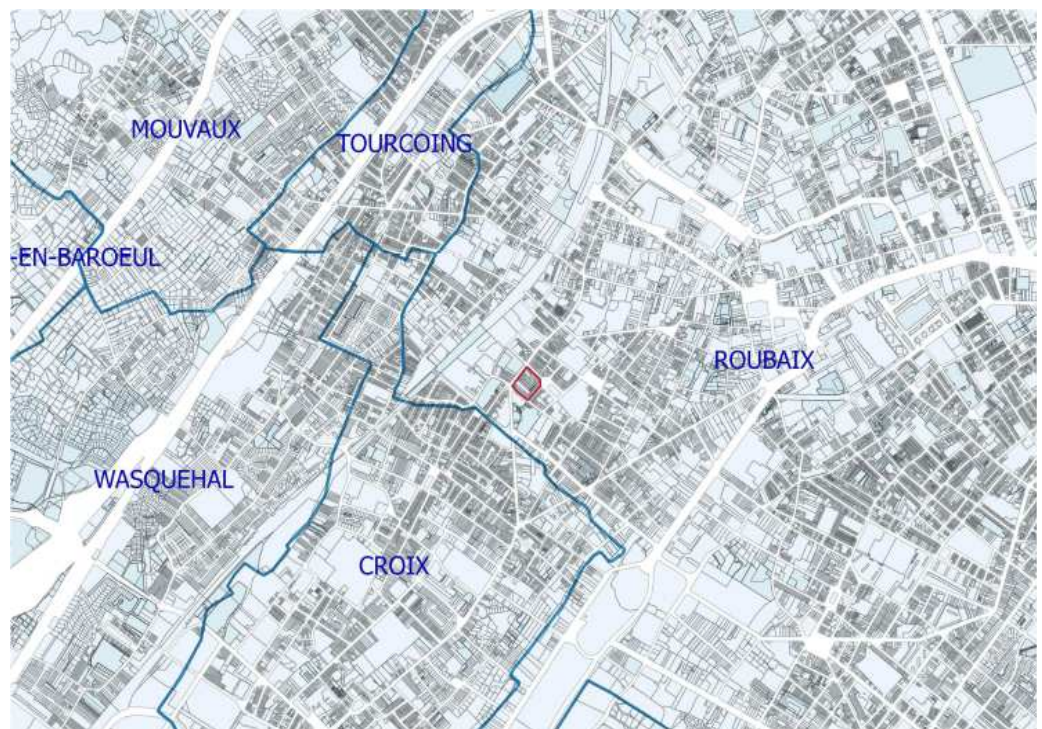
## Secteur d'Épeule à Roubaix

### Présentation

Le secteur d'Epeule à Roubaix est un bloc d'immeubles délimité par 4 rues : rue Epeule au nord-ouest, rue Watt au sud-ouest, rue Newcommen au sud-est, et rue Brezin au nord-est.

Ce secteur est en zone ANRU et a subi des opérations publiques d'aménagement sur la période 2009-2012. Il représente environ 1ha de superficie.

Ci-dessous, quelques photos du secteur d'Epeule permettant d'appréhender ce secteur.



Situation du quartier d'Épeule à Roubaix  
Source : Cerema DTer NP – IGN - BD parcellaire



Secteur d'Epeule.  
Source : Cerema DTer NP – Google Maps

## Méthode

Pour rappel, pour faciliter l’analyse des données DVF+, le Cerema DTer NP a créé des indicateurs de 2ème et 3ème génération. Cependant, sur ce secteur, et devant le nombre réduit de mutations (23 mutations), le Cerema a pu analyser directement les indicateurs de première génération, en plus des indicateurs de 2ème et 3ème génération. Autrement dit, il est possible d’utiliser directement le nom des propriétaires plutôt que leur typologie.

Ci-dessous la liste des vendeurs (l\_prop\_v) et des acheteurs (l\_prop\_a), la date de mutation et le classement EPF-Scafr-Cerema pour les 23 mutations

Sortie de données						
Expliquer (Explain) Messages Historique						
	id_mutation integer	l_prop_v text[]	l_prop_a text[]	date_mutation date	classementpfsca character varying	
1	599188		{" X #####2##MEME DEPARTEMENT"}	2005-03-31	NSP	
2	546494		{" X #####1##MEME COMMUNE", " X #####2##	2005-04-29	NSP	
3	574158			2005-11-22	NSP	
4	501416			2006-12-05	NSP	
5	487065		{" X #####1##MEME COMMUNE"}	2006-12-15	NSP	
6	455120		{" X #####1##MEME COMMUNE"}	2007-04-13	NSP	
7	407690			IL 2007-04-26	NSP	
8	423862			NS 2007-05-04	NSP	
9	405452		{" X #####1##MEME COMMUNE", " X #####2##	2007-09-14	NSP	
10	457810		{"COMMUNAUTE URBAINE LILLE METROPOLE##2459004	2007-12-20	NSP	
11	340783		{" X #####1##MEME COMMUNE"}	2008-06-19	NSP	
12	348842		{"SOCIETE ANONYME D ECONOMIE MIXTE VILLE RENO	2008-07-09	Z1	
13	287737	{" X #####1##MEME COMMUNE"}	{"ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE RENOUVELEE##3186	2009-06-19	B1	
14	281692	{" X #####1##MEME COMMUNE"}	{" X #####1##MEME COMMUNE"}	2009-08-07	E1	
15	319651	{"COMMUNAUTE URBAINE LILLE METROPOLE##2459004	{"LILLE METROPOLE HABITAT OPAC LILLE##4137825	2009-10-21	V1	
16	229535	{"ROUBAIX HABITAT##399558238##OFFICE HLM##EPI	{"ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE RENOUVELEE##3186	2010-03-30	C1	
17	268824	{	Nom de vendeur	Nom d'acheteur	65 2010-04-06	A2
18	273492	{" X #####1##MEME COMMUNE"}	{" X #####2##MEME DEPARTEMENT"}	2010-12-14	E1	
19	192154	{"ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE RENOUVELEE##3186	{"LILLE METROPOLE HABITAT OPH DE LA COMMUNAUT	2011-06-09	BC2	
20	193081	{	Nom de vendeur	{" X #####2##MEME DEPARTEMENT"}	2011-10-07	E1
21	88620	{" X #####1##MEME COMMUNE"}	{"UES HABITAT PACT##404745606##PERSONNE MORAL	2012-11-20	V1	
22	58464	{" X #####2##MEME DEPARTEMENT"}		2013-05-17	NSP	
23	47257	{"PACT METROPOLE NORD##319870929##PERSONNE MO		2013-12-11	NSP	

Liste des 23 mutations dans PostgreSQL

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Grâce à DVF+ on peut ainsi découvrir que Epeule est un secteur avec 23 mutations présentes entre 2005 et 2014.

En utilisant Google Earth, il est aussi possible de constater l'évolution de ce quartier. En 2006, le cœur d'îlot était peu dense, avec des parkings et des espaces verts, alors qu'en 2012, plusieurs immeubles étaient en cours de construction.



16 juin 2006  
Référence 2015 Google earth



25 mai 2012  
Référence 2015 Google earth



2015  
Cadastre.gov.fr



Secteur d'Epeule de 2006 à 2015 - Source : Cerema DTer NP – Google earth – Cadastre.gov.fr

## Résultats de l'analyse

**Résultats globaux** Entre 2005 et 2013, le secteur d'Épeule est concerné par :

- 23 mutations dont 9 mutations entre 2009-2012,
- 283 locaux mutés (certains locaux sont comptabilisés plusieurs fois s'ils ont muté plusieurs fois),
- 104 parcelles mutées (certaines parcelles sont comptabilisées plusieurs fois si elles ont muté plusieurs fois).

Années de mutation	Nombre de mutations	Nombre de locaux ayant mutés	Nombre de parcelles vendues ayant mutées
2005	3	4	5
2006	2	5	3
2007	5	10	6
2008	2	8	3
2009	3	2	3
2010	3	73	41
2011	2	51	40
2012	1	1	1
2013	2	2	2

**Descriptif des mutations, locaux et parcelles mutées par années sur le secteur d'Épeule à Roubaix entre 2005-2013**

*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

Sur les 23 mutations, 13 n'ont pas pu être classées dans un segment de marché (cf p.9), car le nom de l'acheteur et/ou du vendeur n'était pas connu. Les 10 mutations restantes ont été classées dans 7 segments différents. Les segments « C1 », « Z1 », « B1 », « BC2 », et « V1 » concernent des établissements publics ou para-publics, tandis que « A2 » et « E1 » concernent des structures privées ou des personnes physiques privées.

Segments	Nombre de mutations	Nombre de locaux	Nombre de parcelles vendues
C1	1	72	38
V1	2	2	2
A2	1		2
Z1	1	7	2
B1	1		1
E1	3	3	3
BC2	1	50	39
NSP (non classé)	13	22	17

**Descriptif des mutations, locaux et parcelles mutées par segment de marché sur le secteur d'Épeule à Roubaix entre 2005-2013**

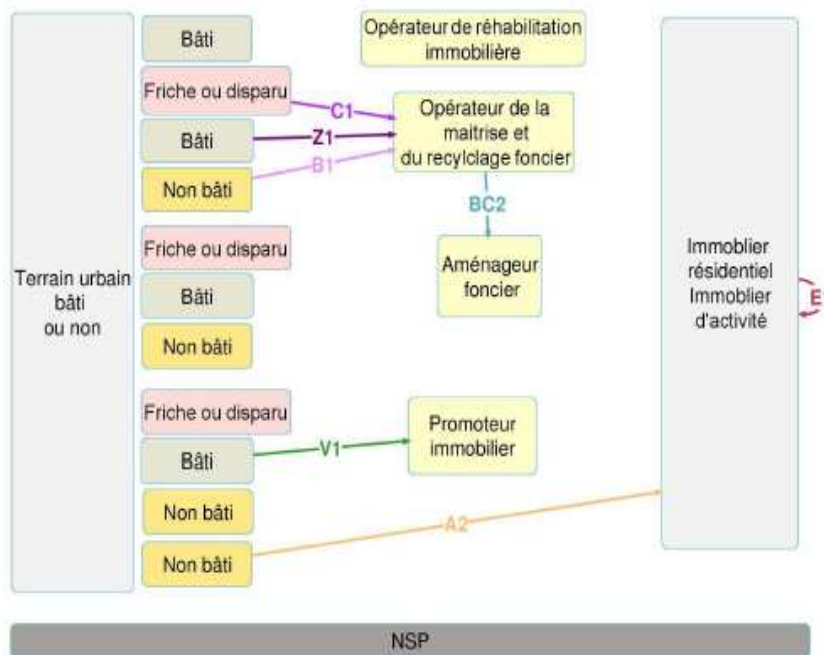
*Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013*

La première analyse menée par le Cerema a été de regarder où se trouvaient les mutations sur le secteur d'Épeule.



Représentation en jaune-vert des parcelles ayant mutées sur le secteur d'Epeule entre 2005 et 2013  
 Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013  
 Note de lecture : si la couleur est plus foncée, alors la parcelle a muté plus d'une fois.

Le constat était que de nombreuses parcelles avaient muté sur ce secteur d'un hectare. Le Cerema a alors utilisé l'indicateur sur la segmentation EPF-Scafr-Cerema. Une couleur a été attribuée pour chaque segment. Malheureusement, avec une analyse multi-années, certains segments se chevauchent (BC2 et C1 par exemple). La représentation graphique est donc difficile.







Segments de marchés présents sur le secteur d'Épeule à Roubaix

Source : Cerema DTer NP

Note de lecture : les codes couleurs correspondent entre les segments du schéma à gauche et les parcelles de la carte à droite.

Au vu du nombre de mutations (23), le plus simple a donc été d'analyser les mutations une à une en regardant l'acheteur, le vendeur, la date de mutation et le segment de marché. Il ressort trois grands types de mutations :

- des transactions liées à une construction centrale, opérée par une SEM et les pouvoirs publics,
- des transactions liées à des opérateurs de sociaux (HLM ou PACT),
- des transactions liées aux opérateurs privés ou particuliers.

**Les mutations liées à une construction centrale**

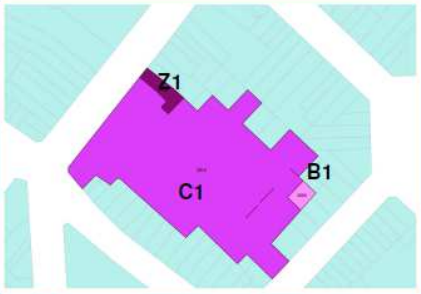
En regardant par mutation le déroulé des opérations, le jeu d'acteurs sur ce secteur est très clair :

- entre 2008 et 2010 : la SEM a acheté des terrains à des particuliers, et des bailleurs,
- en 2011 : l'OPH de Lille les a rachetés.

Grâce aux différentes BD parcellaires, on peut constater que les terrains rachetés par la SEM ont été restructurés et aménagés. Grâce à GoogleMaps et la délibération du Conseil communautaire de la MEL du 13 décembre 2013<sup>8</sup>, nous avons confirmation que les terrains obtenus par une OPH ont servis à faire des logements sociaux.

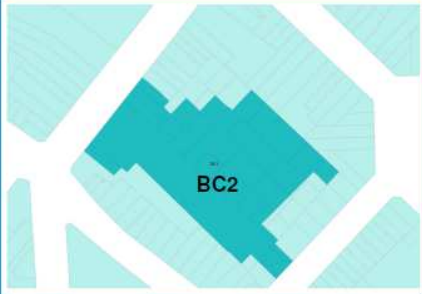
<sup>8</sup> Lien vers la délibération du Conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille du 13 décembre 2013, dont une partie fut consacré à l'opération Watt/Epeule (étude de cas de l'Epeule).  
[http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/DELIBS/delibs-dec2013/Deliberations-ConseilLM\\_Finances\\_dec2013.pdf](http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/DELIBS/delibs-dec2013/Deliberations-ConseilLM_Finances_dec2013.pdf)

**Les parcelles achetées par la SEM à des particuliers et un organisme HLM**



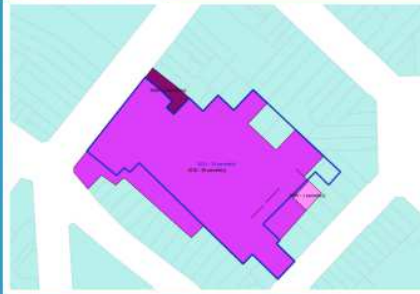
- Z1 : le 09/07/2008 la SEM achète deux parcelles à 183 700€
- B1 : le 19/06/2009 la SEM achète à un particulier une parcelle à 26 500€
- C1 : le 30/03/2010 la SEM achète à Roubaix habitat 38 parcelles pour 600 000 euros

**Les parcelles vendues par la SEM à un organisme HLM**



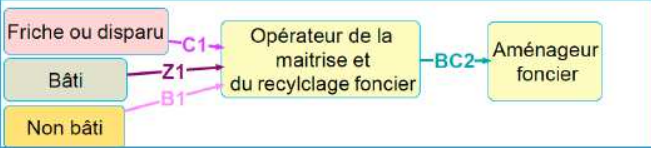
- BC2 : le 09/06/2011 la SEM vend , 39 parcelles à l'OPH de Lille (construction de 40 logements et d'un pôle de service public) pour 375 000 euros

**Comparaison des parcelles achetées (en violet) et des parcelles vendues (contour bleu)**



- En comparant les achats et vente de la SEM, il est possible d'appréhender les aménagements opérés sur les parcelles par la SEM. La BD parcellaire multi-millésime confirme ce point.

Données : DVF2005-2014, DGFIP - Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013, IGN - BD parcellaire  
 Réalisation : Cerema DTer NP – Magali Jourmet – Antoine Herman – Jérôme Douché  
 Commanditaires : EPF NPdC, et DGALN  
 Crédit photo : Google Maps 2015




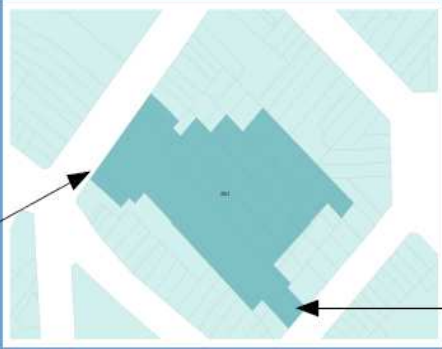

```

        graph LR
            A[Friche ou disparu] -- C1 --> B[Opérateur de la maîtrise et du recyclage foncier]
            C[Bâti] -- Z1 --> B
            D[Non bâti] -- B1 --> B
            B -- BC2 --> E[Aménageur foncier]
        
```

**Suivi des achats et ventes de la SEM sur le secteur d'Épeule entre 2005-2013 (les couleurs des parcelles correspondent aux couleurs des segments EPF-Scafr-Cerema)**

Source : Cerema DTer NP

**Constructions sur le secteur**

Données : DVF2005-2014, DGFIP - Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013, IGN - BD parcellaire  
 Réalisation : Cerema DTer NP – Magali Jourmet – Antoine Herman – Jérôme Douché  
 Commanditaires : EPF NPdC, et DGALN  
 Crédit photo : Google Maps 2015

**Prises de vue de l'opération foncière portée par la SEM**

Source : Cerema Dter NP

**Mutations liées à des structures publiques ou para-publiques**

Grâce à DVF+, le Cerema DTer NP a isolé les autres mutations liées à des acteurs publics ou parapublics. Avant l'opération d'aménagement de la SEM, un terrain a été acheté par LMCU et revendu directement à l'opérateur HLM. Cette vente est sûrement en lien avec la construction des logements sociaux.

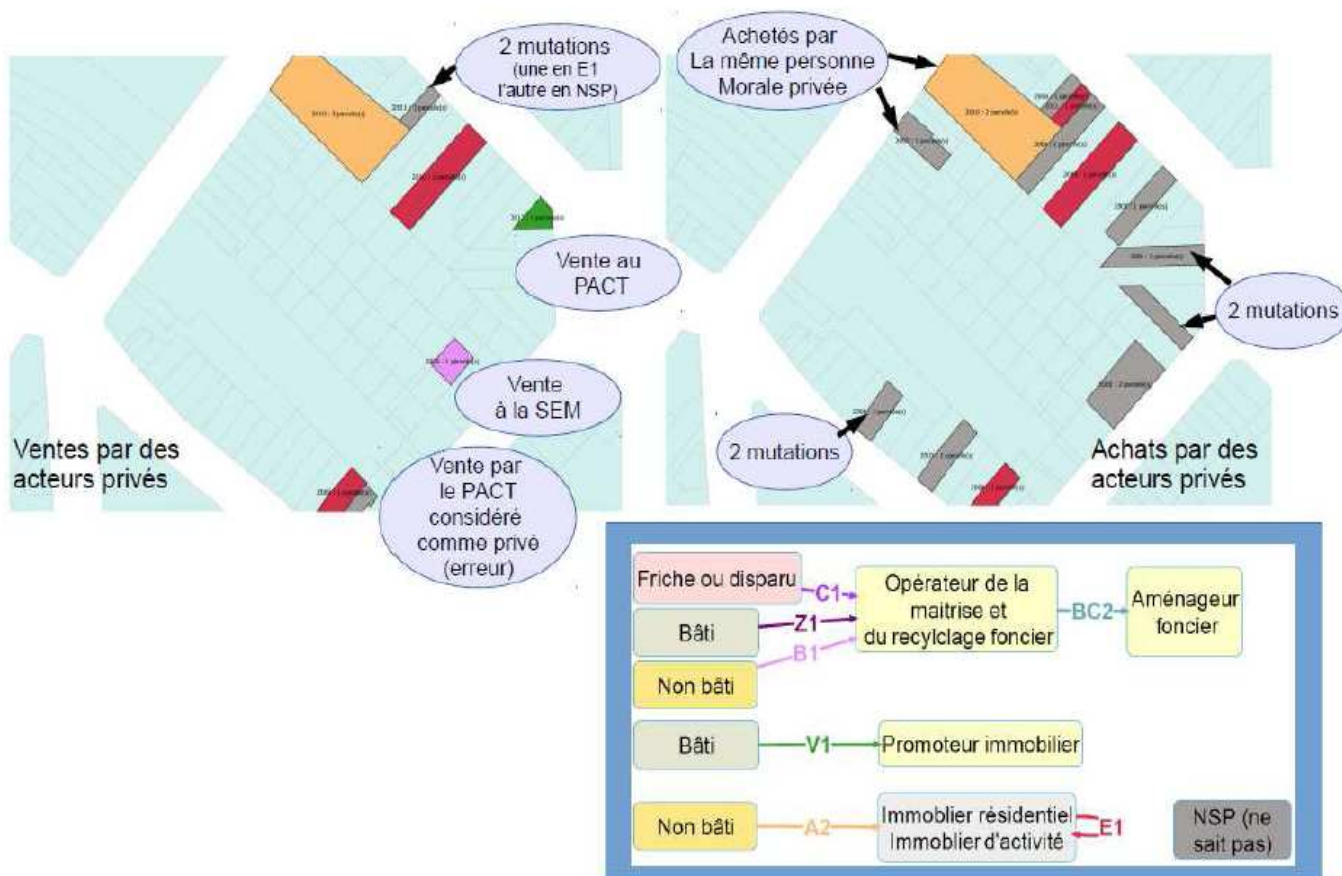
À l'inverse, après l'aménagement effectué par la SEM, on constate que des PACT sont intervenus sur deux parcelles. La construction neuve de logements sociaux a peut-être eu un effet d'entraînement en développant des actions publiques dans le parc ancien.



Suivi des achats et ventes de structures publiques ou para-publiques sur le secteur d'Épeule entre 2005-2013 en dehors des opérations gérées par la SEM (les couleurs des parcelles correspondent aux couleurs des segments EPF-Scafr-Cerema)

Source : Cerema DTer NP

**Mutations privées** Après l’observation des mutations publiques et para-publiques le Cerema a étudié les mutations privées qui ont manqué d’informations sur l’acheteur ou le vendeur dès lors que la mutation s’est déroulée en dehors de la période 2009-2012 (classement « NSP »). Si l’on exclut les parcelles achetées par des structures para-publiques (SEM ou PACT), alors il ne reste que deux segments : « A2 » (vente d’un terrain non bâti) pour la parcelle 019 (en jaune) et « E1 » pour les autres parcelles (en rouge) (marché immobilier privé).

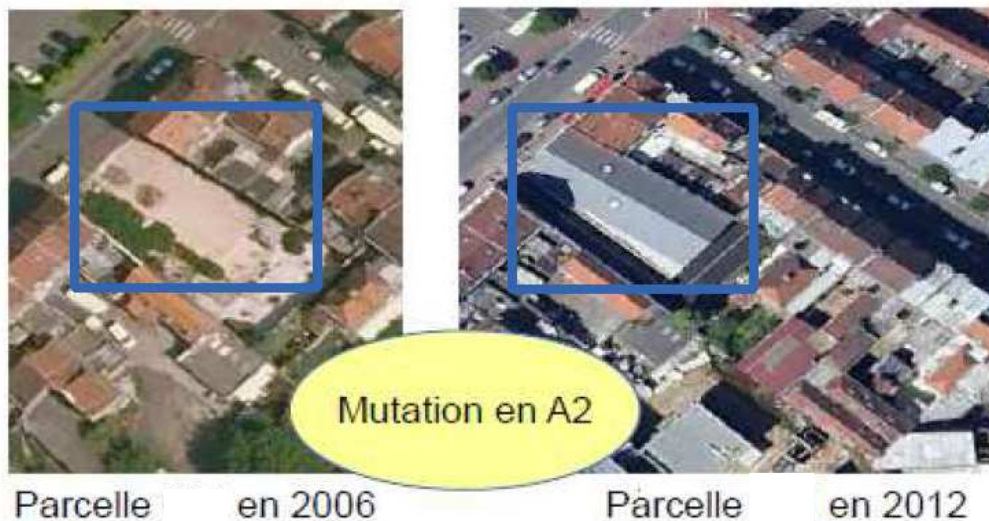


Suivi des achats et ventes de particuliers ou structures privées sur le secteur d’Épeule entre 2005-2013 (les couleurs des parcelles correspondent aux couleurs des segments EPF-Scafr-Cerema)

Source : Cerema DTer NP – IGN - BD parcellaire

Nota : il faut faire attention à la représentation graphique, car une mutation peut en cacher une autre.

Le Cerema a pu vérifier sur GoogleMaps (cf. ci-dessous) que la mutation classée en « A2 » était bien non bâtie. Cette parcelle a fait l'objet par la suite d'une construction d'activité.



Parcelle 091 sur le secteur d'Épeule entre 2006 et 2012

Source : Cerema DTer NP – Google Earth

Lecture : cette comparaison permet de vérifier le classement en A2 de la parcelle 091 : elle est non bâtie en 2006, mutée en 2012, et bâtie au plus tard en 2012.

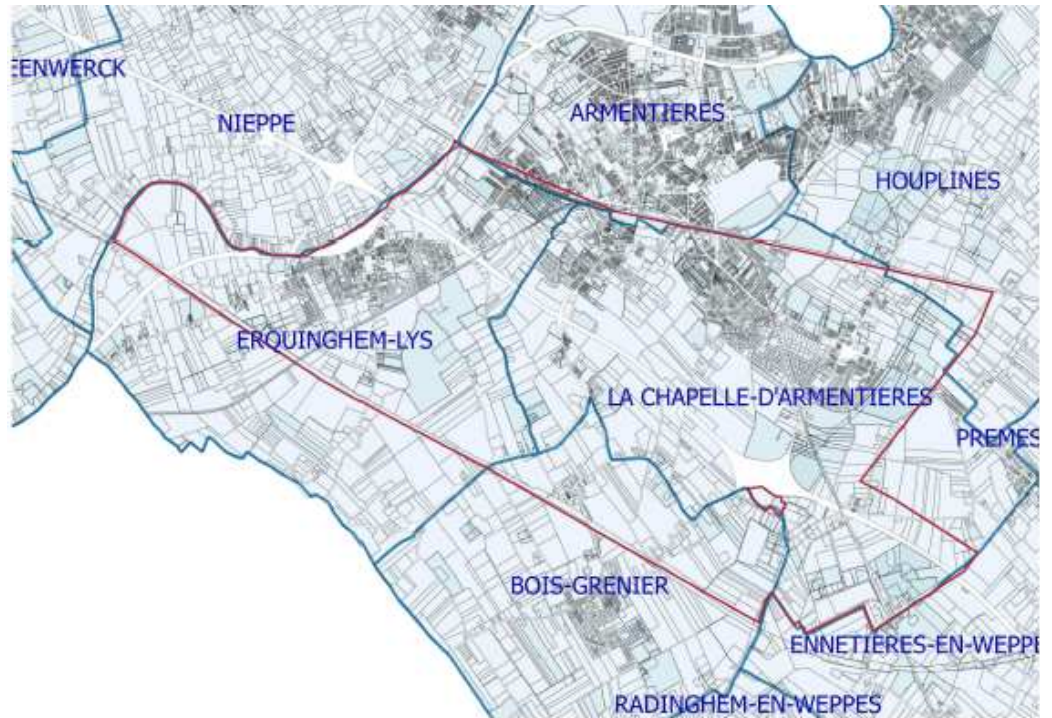
Si le secteur d'Épeule présente quelques SCI, seule une SCI a participé à deux transactions sur ce secteur et pourrait avoir une logique de promoteur.

Trois groupes de parcelles ont muté à deux reprises. Ces opérations ont fait l'objet d'une analyse approfondie qui n'est pas restituée dans ce rapport, par souci de secrétisation.

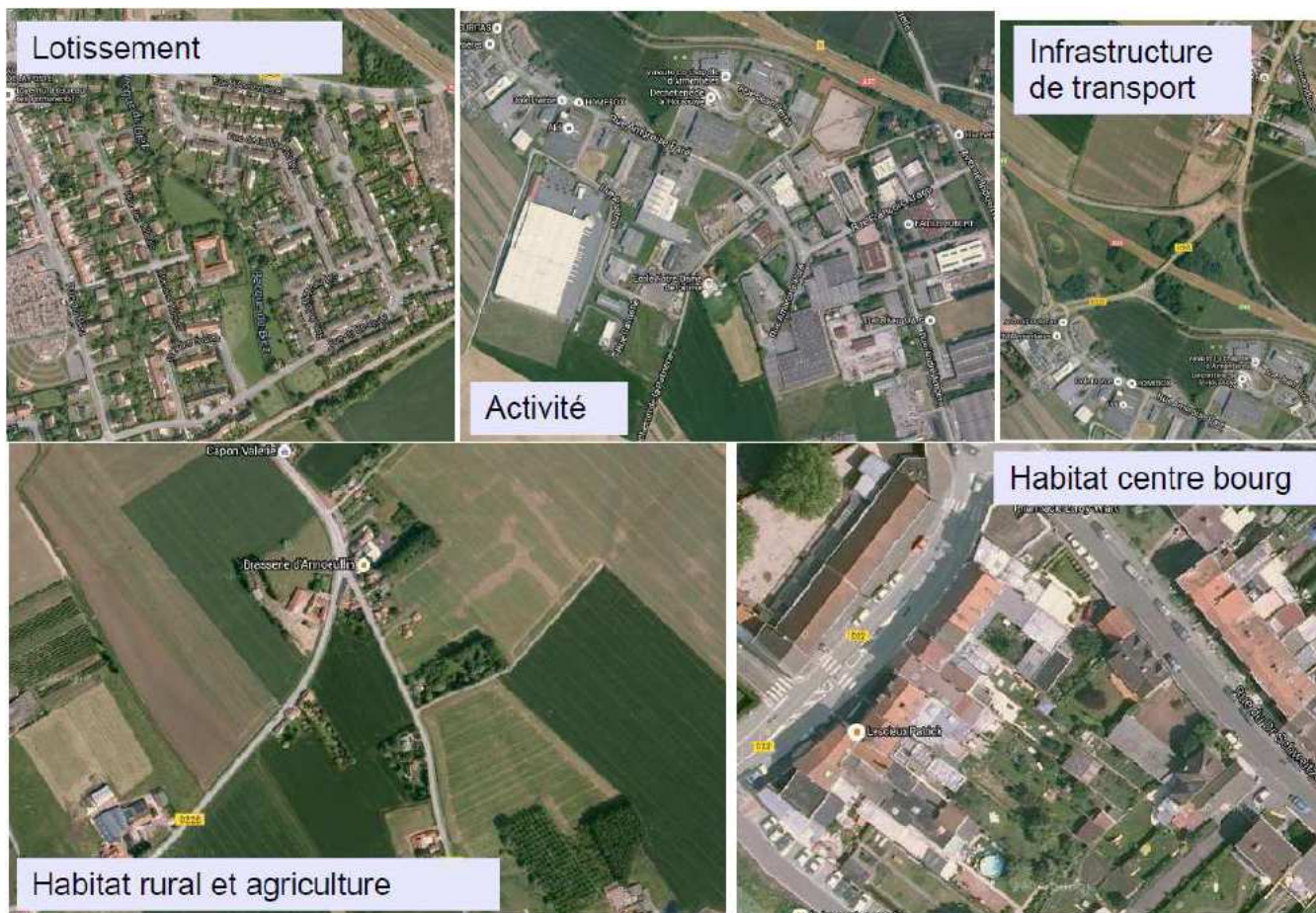
## Secteur « Porte des Anglais »

### Présentation

Le secteur de la porte des Anglais, projet global d'aménagement de 170 ha principalement, se situe pour la majorité de son périmètre sur les communes de Bois-Grenier, la Chapelle-d'Armentières et Erquinghem-Lys. Ce territoire est occupé par des lotissements, des activités, des infrastructures de transport, des habitats ruraux, de l'agriculture, des habitats de centre-bourg.

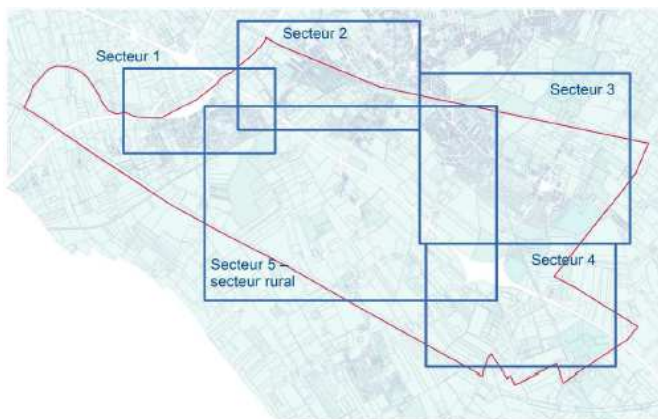


Périmètre « Porte des anglais » - vue parcellaire  
Sources : Cerema DTer NP – IGN - BD Parcellaire

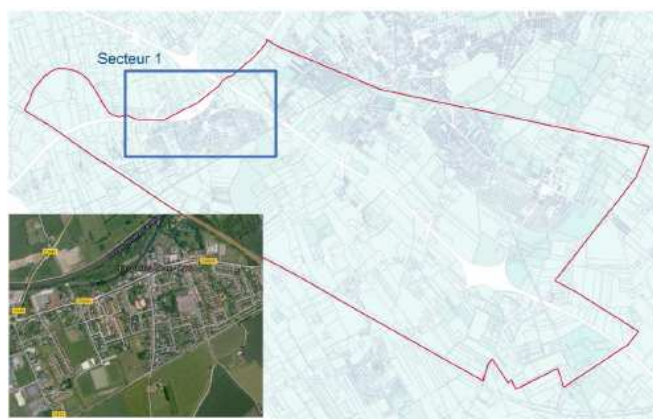


Aperçu des différentes occupations sur le secteur « Porte des Anglais »  
 Source : Cerema DTer NP – Google Maps 2015

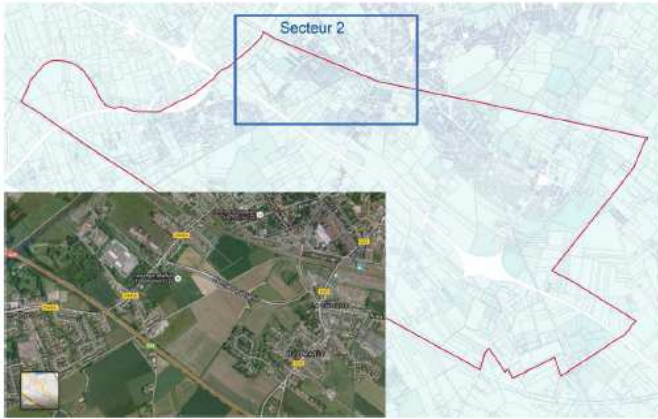
Le territoire n'est pas uniforme en termes d'urbanisme, et possède plusieurs secteurs intéressants. Le Cerema en a référencé cinq. 4 secteurs sont à dominante urbaine et un secteur est à dominante rurale.



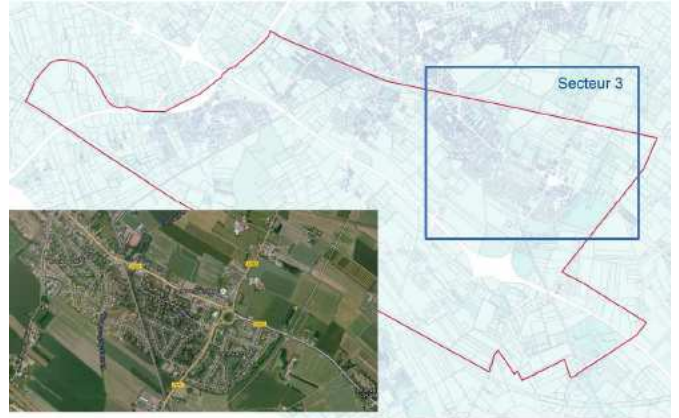
Plusieurs secteurs du territoire d'études « Porte des anglais »  
 Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015



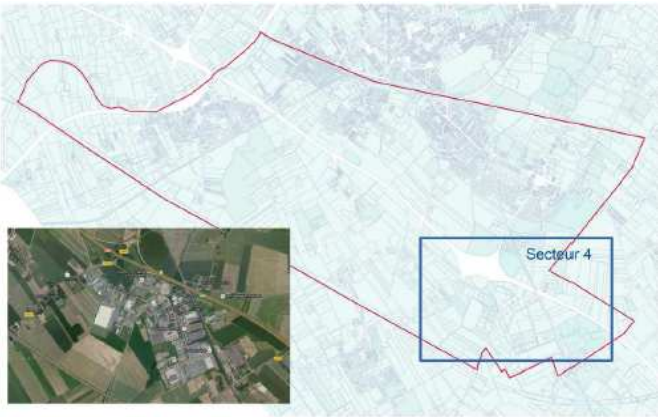
Secteur 1 : secteur à dominante urbaine  
 Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015



**Secteur 2 : secteur à dominante urbaine**  
**Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015**



**Secteur 3 : secteur à dominante urbaine**  
**Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015**



**Secteur 4 : secteur à dominante urbaine**  
**Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015**



**Secteur 5 : secteur à dominante rurale**  
**Sources : Cerema DTer NP – Google Maps 2015**



## Méthode

**Urbain-rural** Le Cerema a différencié l'urbain du rural pour faire l'analyse. Pour le rural, l'analyse a été faite directement sur tout le territoire « Porte des anglais », tandis que pour l'urbain, le Cerema a dû diviser l'analyse selon 4 secteurs (secteurs 1 à 4).

**Ajout des HLM dans la typologie** Pour analyser les phénomènes mis en œuvre sur le territoire d'études, le Cerema n'a pas pu utiliser la même méthode « manuelle » que pour le territoire d'« Epeule ». Une analyse statistique a été nécessaire. Le Cerema a alors regardé les segments de marché, et les jeux d'acteurs présents sur chaque secteur. Très vite, l'analyse a démontré une confusion dans les catégories d'acteurs et vendeurs car l'organisme HLM n'était pas dissocié des « aménageurs » ou des « promoteurs immobiliers ». Le Cerema a donc modifié les champs « catach » (catégorie de l'acheteur<sup>9</sup>) et « catvend<sup>10</sup> » (catégorie du vendeur) de DVF pour dissocier les organismes HLM.

**Comparaison PLU-DVF** Le secteur « porte des anglais » est intéressant car il rassemble des occupations urbaines et agro-naturelles. De ce fait, le Cerema a profité de l'analyse de ce secteur pour faire une comparaison entre les occupations de DVF+ et du PLU.

Grâce au schéma ci-dessous, le Cerema a affiché à la fois les occupations agro-naturelles liées au PLU et de DVF. Lorsque le PLU et DVF classaient la parcelle en « agro-naturel », une couleur kaki a été attribuée à la parcelle. Les autres couleurs représentent les différences entre les deux données.

On constate en première approche des différences qui pourraient être importantes. Cependant, après analyse, ces différences sont liées à un point de vue différent : le PLU regarde le devenir des parcelles, tandis que DVF regarde l'occupation actuelle.

Ainsi des parcelles non construites mais qui dans quelques années pourraient être construites apparaissent :

- en « agro-naturel » pour DVF,
- en « urbain » (ou « à urbaniser ») dans le PLU.

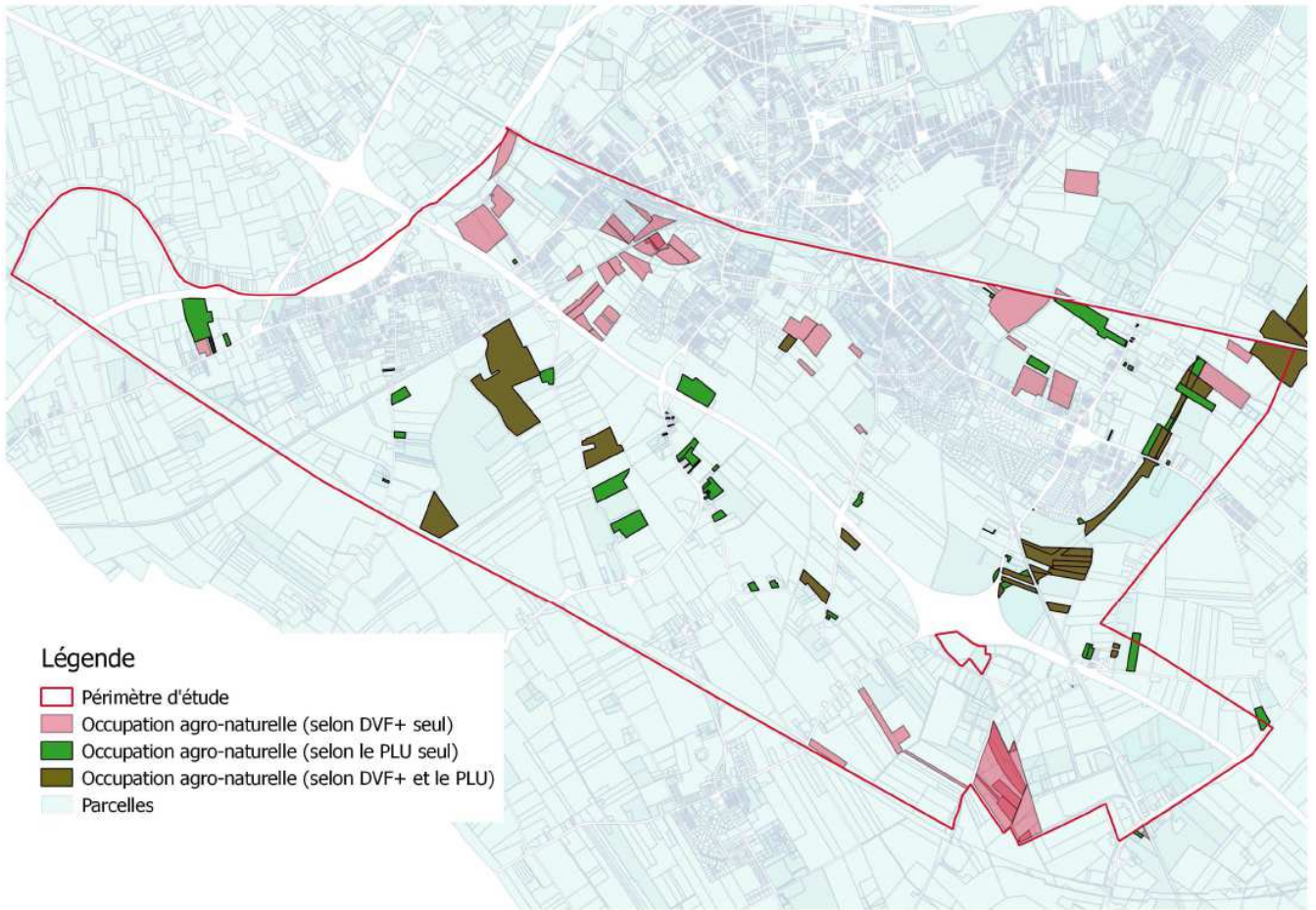
En prenant en considération ce point, il ne reste plus beaucoup de différences.

**Au final, et après vérifications, lorsqu'une parcelle est classée en agro-naturel dans DVF, ceci s'est avéré vrai sur le terrain. De ce fait, la différenciation entre urbain et agro-naturel est fiable dans DVF+, même sans PLU.**

---

<sup>9</sup>mm Dans DVF+, la catégorie des acheteurs a été classée en 9 catégories (cf. rapport PHASE 2 – Synthèse).

<sup>10</sup> Dans DVF+, la catégorie des vendeurs a été classée en 9 catégories (cf. rapport PHASE 2 – Synthèse).

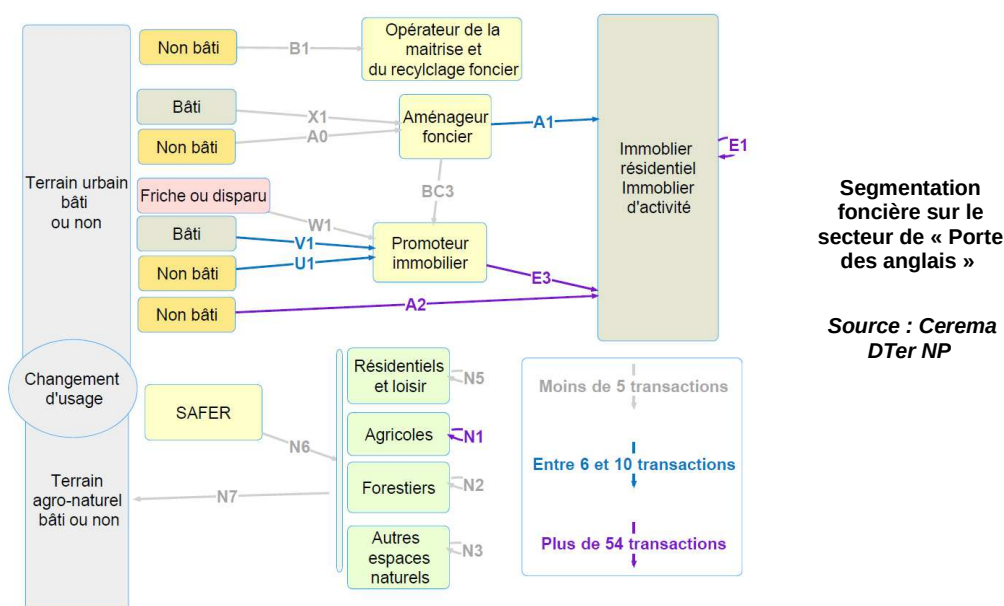


**Comparaison des segments EPF-Scafr-Cerema agro-naturels avec et sans l'apport du PLU**  
Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire

## Résultats de l'analyse

**Résultats globaux** Sur le territoire « Porte des anglais », entre 2005 et 2014, 2055 mutations ont été effectuées, dont 976 sur la période 2009-2012. Sur cette même période, les quatre segments les plus représentatifs (93% des mutations) sont :

- « E1 », transactions immobilières sans acteurs spécialisés de l'immobilier, avec 623 mutations,
- « E3 », ventes par un promoteur immobilier, avec 166 mutations,
- « N1 », transactions de terrains agricoles, avec 61 mutations,
- « A2 », transactions foncière non bâti sans acteurs spécialisés du foncier, avec 54 mutations.



**Segmentation foncière sur le secteur de « Porte des anglais »**

Source : Cerema DTer NP

Segments	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
A0				1				1			2
A1								3	1	2	6
A2						15	12	17	10		54
B1									1		1
BC3									1		1
E1		2	3	2	3	136	185	159	143		633
E3					1	81	61	8	16	3	170
N1		8	8	2	10	13	14	18	16	18	114
N2									1		1
N3									2	1	3
N5		2	1	1							4
N6										1	1
N7			1	1		1		1			4
U1		1	2	1		3		3			10
V1			3	1		2	1				7
W1					1		1		1		3
X1		1					1				2
NSP (non classé)	200	235	188	171	21	23		5		148	1039
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>253</b>	<b>197</b>	<b>186</b>	<b>272</b>	<b>298</b>	<b>215</b>	<b>191</b>	<b>172</b>	<b>57</b>	<b>2055</b>

Répartition des mutations selon les segments EPF-Scafr-Cerema et les années

Sources : DVF 2005-2014 – DGFiP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Note de lecture : les segments urbains s'appuient sur la typologie de l'acheteur et du vendeur. Cette typologie est créée grâce aux Fichiers fonciers disponibles de 2009 à 2013. Ceci explique les classements plus nombreux durant cette période.

## Résultats en espace agro-naturel

En espace agro-naturel, outre la comparaison avec ou sans PLU effectuée précédemment, il est utile de regarder le détail des différents segments. Le segment N7 (terrain à construire) a exceptionnellement été observé dans les terrains « urbains » pour permettre de mieux appréhender les opérations de constructions dans leur ensemble.

### Les différents segments sur la période 2005-2014

**Globalement, les sous-secteurs agricoles correspondent à la réalité terrain.**

Quelques erreurs subsistent cependant.

Entre 2005-2014, on constate que :

- 114 mutations sont classées en « N1 » (transactions de terrains agricoles), ce secteur est prédominant (cf. paragraphe suivant pour plus de détails) ;
- 3 mutations sont en N3 (naturel), dont 2 mutations possèdent un profil « maison en milieu urbain » plutôt qu'un terrain naturel.
- 4 mutations sont en N5 (loisir), dont une mutation possède une maison d'une pièce d'après DVF avec une assise de 3 000m<sup>2</sup> environ. Les trois derniers cas sont très dissemblables mais peuvent potentiellement être des terrains de loisir ;
- la seule mutation en « N2 » correspond bien à un espace forestier ;
- la seule mutation en « N6 » (vente par la SAFER) est une erreur de classement liée à une erreur dans les Fichiers fonciers en eux-même (entreprise SAFRU classée en SAFER dans la variable « codnom »).



Segments EPF-Scafr-Cerema agro-naturels avec l'apport du PLU

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire

### **Zoom sur le segment N1**

Entre 2005-2014, sur les 114 mutations classées en N1 (agricole)<sup>11</sup>:

- une mutation concerne uniquement un local, sans terrain, ce qui n'est pas cohérent avec le segment N1. Cette mutation est classée en N1, à cause du PLU qui décrit le terrain comme agricole :
- 47 mutations concernent un terrain bâti de 1 à 2 locaux (principalement des maisons) :
  - 42 mutations concernent un acheteur et/ou un vendeur « personne physique »,
  - 45 mutations ont un montant supérieur à 110 000 euros (inflation non prise en compte) ;
- 66 mutations concernent un terrain non bâti :
  - 22 mutations concernent une collectivité territoriale (9 mutations en acheteur, 16 mutations en vendeur), 37 mutations concernent des personnes privées (24 mutations en acheteur, 23 mutations en vendeur), 6 mutations des personnes morales privées (4 mutations en acheteur et 2 mutations en vendeur), 4 mutations sont non connues (« NSP » pour l'acheteur et le vendeur) ;
  - 24 mutations ont un prix inférieur à 1 euros par m<sup>2</sup>, 25 mutations ont un prix au m<sup>2</sup> de terrain entre 1 et 8 euros/m<sup>2</sup>, 3 mutations avoisinent les 10€/m<sup>2</sup>, 9 mutations ont un prix entre 25 et 45€/m<sup>2</sup> et 5 mutations ont un prix au-dessus de 70 €/m<sup>2</sup> ;
  - sur les 17 mutations ayant les prix les plus élevés : 6 sont des terrains à bâtir d'après la « nature de mutation » de DVF et 9 sont des mutations à titre onéreux « immeuble ou de droits immobiliers » d'après le code CGI de DVF ;
  - les 22 transactions liées à une collectivité territoriale ont un prix entre 0,6€/m<sup>2</sup> et 7euros/m<sup>2</sup>.

Pour référence :

- la médiane de valeur foncière sur le Nord-Pas-de-Calais est de 1 euro/m<sup>2</sup> pour des terrains agricoles.
- la médiane des terrains non bâtis (quelle que soit l'occupation) pour la « banlieue résidentielle ou mixte » (incluant la Chapelle-d'Armentières et Erquinghem-Lys) est de 84€/m<sup>2</sup>, pour « le centre et pôle urbain » (incluant Armentières) de 61€/m<sup>2</sup> et pour le périurbain métropolitain (incluant Bois-Grenier) de 49€/m<sup>2</sup>.

---

## **Résultats en urbain**

### **Répartition des segments**

Sur la période 2005-2014, 889 mutations sur 2055 mutations ont pu être classées dans un des onze segments urbains. Les mutations sont réparties en majorité sur trois segments :

- 633 mutations sont classées en E1 (marché immobilier sans acteurs spécialisés de l'immobilier),
- 170 mutations en E3 (promoteurs immobiliers),
- 54 mutations en A2 (marché foncier sans acteurs spécialisés du foncier).

### **Zoom sur E1**

La période d'étude est de 2005 à 2014, mais pour l'analyse des prix de l'immobilier en maison et appartement, seule la période 2009-2012 convient car, le nombre de mutations est insuffisant pour les autres années. Pour rappel, le classement des mutations est majoritairement effectué entre 2009-2012 (grâce à la disponibilité des Fichiers fonciers sur cette période), et c'est pourquoi il y a si peu de mutations analysées entre 2005 et 2008.

---

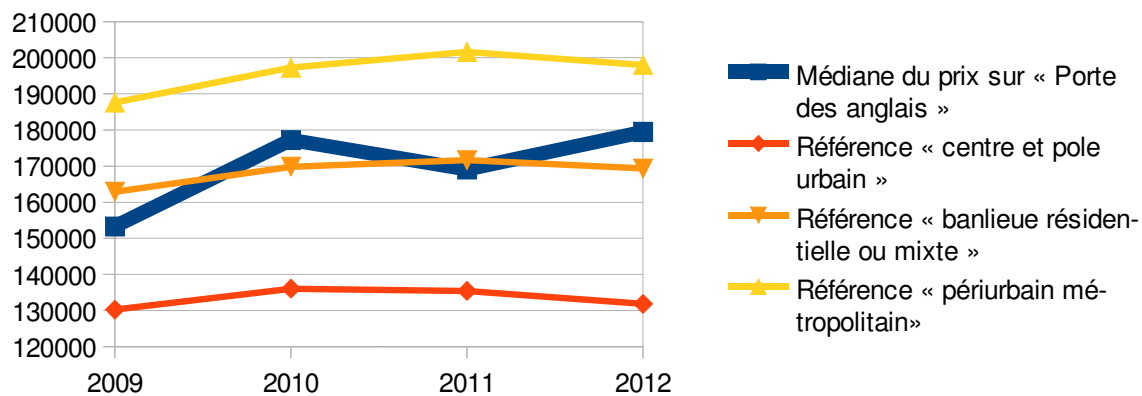
<sup>11</sup> Tous les prix présentés dans l'étude de cas sont à prix courants.

Années	Nombre de mutations de maisons uniquement	Nombre de mutations d'appartement uniquement
2 005	2	0
2 006	1	0
2 007	1	0
2 008	1	0
2 009	117	7
2 010	160	6
2 011	133	14
2 012	107	4
<b>Total</b>	<b>522</b>	<b>31</b>

Nombre de mutations d'appartements et de maisons, entre 2005 et 2013, sur le secteur de « Porte des anglais »

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

Pour les appartements, le nombre de mutations ne permet pas une analyse par année. Pour les maisons, 5 mutations concernent du neuf, 3 ont une période incertaine et 514 sont dans l'ancien. L'analyse a donc porté uniquement sur les maisons anciennes. Pour référence, le Cerema a pris les zones « centre et pôle urbain » dont fait partie Armentières, « Banlieue résidentielle ou mixte » dont font partie la Chapelle-d'Armentières et Erquinghem-Lys et « périurbain métropolitain » dont fait partie Bois-Grenier. On constate que les prix pratiqués sur la « Porte des anglais » se rapprochent de ceux pratiqués dans la « banlieue résidentielle ou mixte ».



Années	Médiane du prix sur « Porte des anglais »	Référence « centre et pôle urbain »	Référence « banlieue résidentielle ou mixte »	Référence « périurbain métropolitain »
2 009	153 296	130 248	162 944	187 600
2 010	177 240	136 095	169 855	197 285
2 011	169 059	135 454	171 644	201 630
2 012	179 478	131 820	169 338	198 014

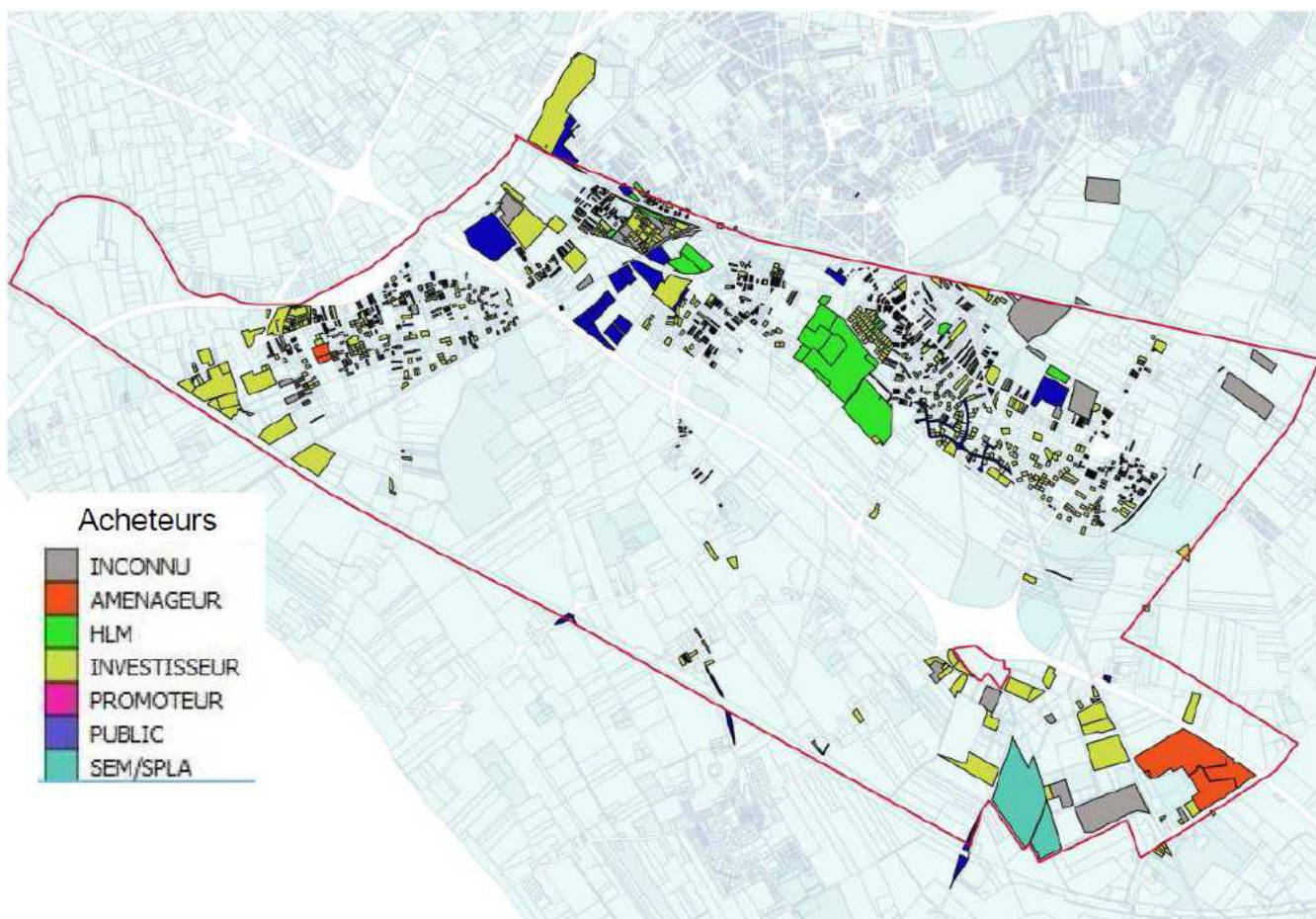
Médiane des prix par maison ancienne, entre 2009 et 2012, sur le secteur de « Porte des anglais »

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013

**Zoom sur les autres segments**

Pour analyser les autres segments autres que « E1 » (et « NSP »), le Cerema a préféré regarder en premier lieu les segments de marchés. Cependant cette analyse s’est révélée difficile, car les organismes HLM étaient très présents sur le territoire. Or, dans le cadre des segments de marchés, les organismes HLM pouvaient être classés en « aménageur » et d’autres fois en « promoteur immobilier », ce qui rendait difficile l’analyse dans le temps des opérations menées sur ce territoire.

C’est pourquoi, le Cerema est revenu à une analyse des acteurs à partir des 4 indicateurs finaux (catach et catvend), en rajoutant la catégorie « HLM » à cette typologie.



Représentation des mutations selon la typologie d’acheteurs, sur le secteur de « Porte des anglais », sans filtre sur les segments de marchés « NSP » et « E1 »

Source : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN BD parcellaire.

Note de lecture : si une parcelle a mutée plusieurs fois, seule une mutation pourra être représentée sur la carte.

Pour plus de lisibilité, le Cerema a ensuite regardé cette logique d’acteurs sur toutes les transactions, sauf « E1 » et « NSP » lorsqu’elles concernaient des personnes physiques.

**Secteur 1** Les deux cartes ci-après représentent les parcelles achetées et vendues selon la typologie d’acheteur et vendeur. En étiquette sont précisées la segmentation EPF-Scafr-Cerema, et l’année de mutation.





Grâce à ces informations conjuguées, le Cerema a pu caractériser les mutations :

- On constate qu’au nord-est du secteur 1, les pouvoirs publics (ville d’Erquinghem-Lys) rachètent des terrains bâtis à des privés, ce qui pourrait signifier une volonté de réserve foncière.
- L’apparition d’un lotissement au centre a bien été classé en E3 (promoteurs), même si le vendeur n’a pas été identifié comme un professionnel, grâce au code CGI qui précise que les mutations sont des VEFA. Juxtant ce lotissement, on peut apercevoir plusieurs parcelles vert foncé qui sont des parcelles cédées en VEFA par le promoteur à un HLM. Ces mutations ont été classées en V1 et W1, mais auraient aussi pu être classées en E3 (selon la considération de la typologie du HLM). Le segment W1 nous apporte cependant des éléments de contextualisation puisque des bâtis ont été démolis avant de permettre de nouvelles constructions (éléments confirmés par les vues aériennes ci-après).
- Au centre les deux parcelles orange démontrent qu’un aménageur est à l’œuvre (confirmé par le segment A0).
- La présence des HLM est aussi présente sur deux petites parcelles, une fois en tant qu’acheteur, l’autre fois en tant que vendeur (à droite de l’opération).



Vue aérienne du secteur du promoteur privé et des parcelles en V1 et W1

Source : IGN BDortho 2004, ortho-PPIGE-2009 et 2013

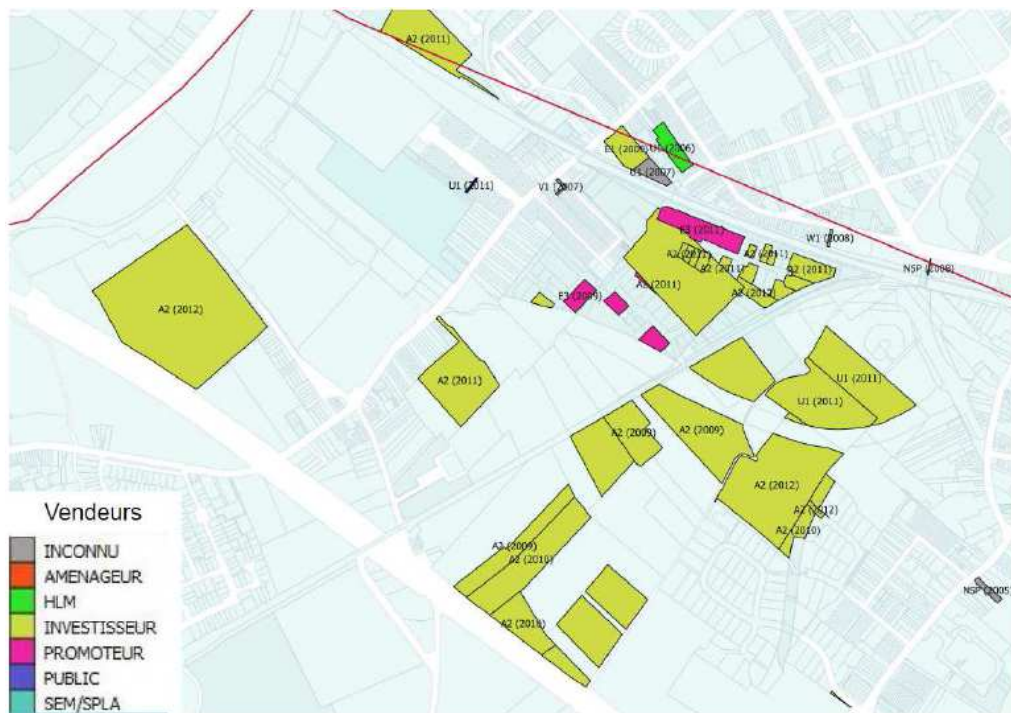
Note de lecture : on constate qu’une entreprise existait puis a été démolie. Puis un lotissement a été créé.

**Secteur 2** En analysant les acteurs présents sur ce secteur (cf. cartes ci-après), on constate une présence très forte d’acheteurs publics ou d’acheteurs HLM.

Les acteurs publics sont nombreux : Conseil Général, communauté urbaine de Lille métropole, communes d’Armentières, Erquinghem-Lys, la Chapelle-d’Armentières. DVF n’ayant pas de mutations correspondant à la revente de ces terrains par ces collectivités, on peut conclure que ces terrains sont pour l’instant des réserves foncières.

Au nord de ces emprises foncières, un promoteur immobilier a livré de nombreux logements en VEFA en 2010 et 2011 à des particuliers (parcelles en E3 vert clair sur la carte d’acheteur) et à un opérateur HLM : « Société Régionale Cité Jardin » (parcelles en E3 vertes foncées sur la carte d’acheteur).

L’organisme HLM « SIA habitat » a acheté à un vendeur privé un terrain non bâti (2 parcelles classées en U1 à l’est). Logis Flandres intérieur maritime a acheté un terrain à la commune d’Erquinghem-Lys (une petite parcelle classée en U1 au nord).



Typologie des vendeurs sur le secteur 2 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFiP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire  
 NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés



Typologie des acheteurs sur le secteur 2 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFiP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire  
 NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés



Pour les autres parcelles, nous disposons :

- de la surface du terrain (3851m<sup>2</sup>),
- de la surface réelle habitée (773m<sup>2</sup>) et dépendance (446m<sup>2</sup>),
- du coût moyen de construction en France de 1500€HT/SHON<sup>12</sup>,
- du produit de la vente,
- du prix au m<sup>2</sup> du terrain dans son ensemble (y compris les autres parcelles) acheté en 2009 .

Nous pouvons en déduire, très approximativement, que :

- le coût du foncier,,
- le coût de construction pour ces deux immeubles et la parcelle bâtie,
- le montant globale de la marge du promoteur, le coût de viabilisation (raccordement, voirie, etc.) et de remembrement.

**Secteur 3** Au vu des éléments cartographiques ci-après, on constate que ce sont les bailleurs sociaux qui sont très présents sur le secteur 3, avec « notre logis », « SIA habitat » et « Logicil ». De plus les segments les plus présents sont « V1 », « U1 », « N7 », signifiant probablement de la consommation d'espace agricole.

Si on regarde les secteurs 2 et 3 ensembles, il émerge un phasage de l'action publique, avec le secteur 3 en premier (2006-2009) puis le secteur 2 (2009- jusqu'à aujourd'hui).

Une route a été cédée en 2007 à la communauté urbaine de Lille métropole, ce qui laisse supposer la construction d'un lotissement antérieurement.

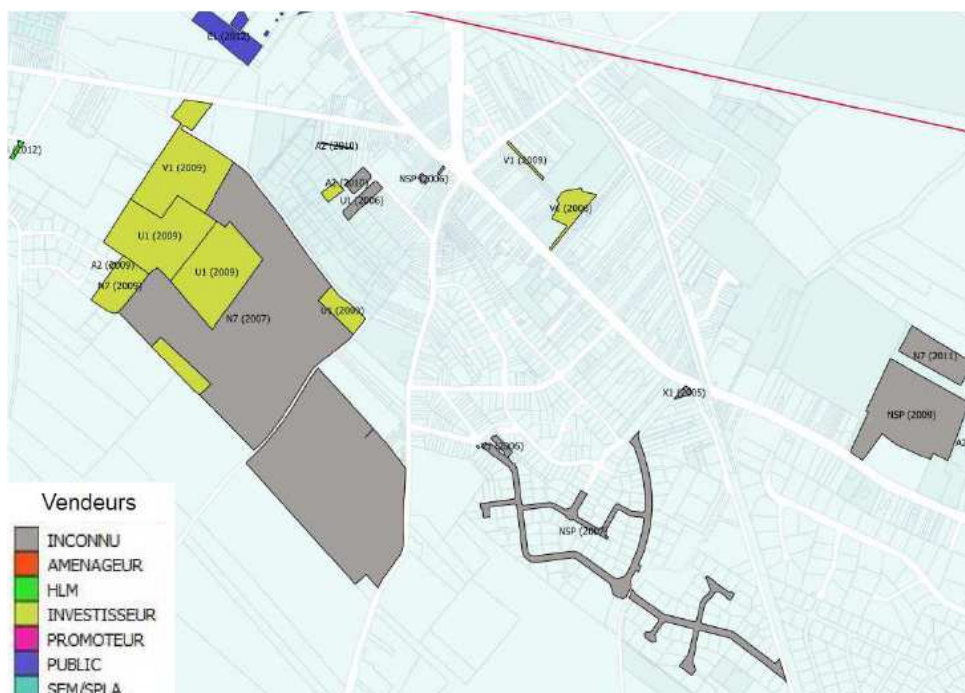
Des opérations d'un même aménageur apparaissent avec des segments « A1 » en 2011 et 2012, au nord. D'après GoogleMaps, ces terrains non bâtis semblent être les dernières parcelles d'un lotissement créé peu de temps avant.

A proximité de cette opération d'aménagement, des terrains un peu plus grands ont été achetés par « Notre logis » à 82€/m<sup>2</sup> en 2006. Le terrain à l'est du secteur 3 a été acheté à 132€/m<sup>2</sup> en 2011 par « Notre logis ». Le grand groupe de terrains au sud-ouest a été acheté par plusieurs bailleurs entre 2007 et 2009 pour 24,5€/m<sup>2</sup>.

Une opération d'un autre aménageur apparaît en 2005 avec un segment « X1 », mais pose question puisque cette opération concerne une petite parcelle bâtie et n'a pas été revendue par la suite. Cette opération semble relever davantage du segment E1.

---

<sup>12</sup> Référence du coût de la construction par le ministère du logement en 2012



Typologie des vendeurs sur le secteur 3 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire

NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés



Typologie des acheteurs sur le secteur 3 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire

NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés

**Secteur 4** Au nord du secteur (parcelle verte sur la carte des acheteurs), le terrain a été vendu en VEFA à une société immobilière d'une banque qui a loué, par la suite, ce local à une autre entreprise.

A l'est, l'emprise a été achetée par un aménageur en 2005 qui ne semble pas avoir entrepris de travaux.

A l'ouest l'emprise des parcelles a été achetée par petits morceaux, en 2008 ou 2009, par la communauté urbaine de Lille pour un montant de 1,96€/m<sup>2</sup>. Cette emprise a été revendue en 2012 à la SEM ville renouvelée pour 4,5€/m<sup>2</sup>.



Typologie des vendeurs sur le secteur 4 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire  
 NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés



Typologie des acheteurs sur le secteur 4 de « Porte des anglais » avec en étiquette les segments de marchés et année de mutation

Sources : DVF 2005-2014 – DGFIP – Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013 – IGN - BD parcellaire  
 NB : s'ils ne concernent que des personnes physiques, les segments de marchés « NSP » et « E1 » ne sont pas représentés



## Apport des études de cas

---

### Retours d'expériences sur les champs de la base DVF+

Les études de cas ont permis de confronter la réalité terrain aux résultats statistiques créés, à l'appui d'une participation de l'intercommunalité et de l'apport de données exogènes (et notamment de périmètre de projet pré-identifiés). De ce fait, en plus des résultats de l'analyse, ces études ont permis d'évaluer les données produites :

- L'étude de cas intitulée « Porte des anglais » a permis de confirmer que DVF+ permet une différenciation fiable entre l'agro-naturel et l'urbain.
- L'étude de cas d'Épeule a démontré que la remontée de données précises sur le propriétaire dans la table mutation (indicateur 1ere génération) était indispensable pour l'analyse dans le temps d'un projet.
- L'étude de cas intitulée « Porte des anglais » a démontré que les catégories d'acheteurs et de vendeurs de deuxième génération étaient indispensables à une bonne analyse, mais qu'une catégorie supplémentaire était nécessaire : la catégorie « HLM ». De même il pourrait être intéressant de créer un indicateur différenciant simplement le public et le privé.
- Les deux études de cas ont démontré que le classement EPF-Scafr-Cerema (indicateur de troisième génération) fonctionne bien sur la période 2009-2012.

---

### Apport de DVF+ pour une analyse à l'opération

Grâce à des données fines et fiables remontées à la table mutation, il est possible de suivre dans le temps une parcelle. Il est possible de déterminer le nom des propriétaires successifs de la parcelle ou des locaux la composant, les changements que les propriétaires ont pu apporter à la parcelle (modification du périmètre) ou aux locaux (construction, augmentation de surface, changement d'usage, etc.).

L'évolution des prix de ces mutations dans le temps permet de connaître au plus près le coût du foncier ou de l'immobilier du secteur et de déterminer les marges dont un promoteur immobilier ou un organisme HLM a pu bénéficier (exemple du promoteur dans l'étude de cas de « Porte des anglais »).

---

### Apport de DVF+ pour l'analyse d'un territoire ou d'une commune

Grâce à ses indicateurs de 2ème et 3ème génération, DVF+ permet une analyse rapide des phénomènes présents sur un territoire. Les catégories d'acheteurs et de vendeurs permettent de différencier les actions publiques, para-publiques ou privées. Les segments EPF-Scafr-Cerema permettent aussi de déterminer les actions foncières ou immobilières en jeu sur le territoire.

Avec les données de référence calculées dans l'analyse détaillée du Nord-Pas-de-Calais (p.14 de ce rapport), on peut comparer après quelques analyses, les prix fonciers et immobiliers du secteur observé à une région, un département ou un zonage ORHA, etc.

Connaissance et prévention des risques – Développement des infrastructures – Énergie et climat – Gestion du patrimoine d'infrastructures – Impacts sur la santé – Mobilités et transports – Territoires durables et ressources naturelles – Ville et bâtiments durables

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

Direction territoriale Nord-Picardie : 2, rue de Bruxelles - CS 20 275 - 59019 Lille Cedex

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

Siège social : Cité des mobilités - 25, avenue François Mitterrand - 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)