

Les marchés immobiliers

Observation et statistiques à partir de
données fiscales et foncières

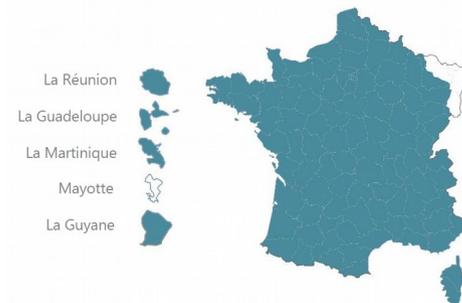
Aude Peyron

Chargée d'études Politiques foncières

Cerema Méditerranée

DVF : Demande de valeur foncière

- Un service de la DGFIP ouvert en 2011 qui permet aux ayants droit d'obtenir, à leur demande, des données relevant de leur périmètre géographique pour conduire leur politique foncière et d'aménagement.
- Ayant droit : Etat, collectivités, EPF, SAFER, AU, etc.
- Données : transactions immobilières à titre onéreux, sur une période de 5 ans, disponibles tous les 6 mois
- Atouts : données gratuites, exhaustives, homogènes, globalement fiables
- Limites : une donnée brute difficilement exploitable, qui n'a pas comme vocation



première l'observation

5914P01	2012P00630	1594D*1	000001	04/01/2012	Vente	435000,00	17	RUE	8839	DE VALMY	59000	LILLE	59	350	LW	134	0	Maison	386043	170
5914P01	2012P00631	1594D*1	000001	09/01/2012	Vente	123000,00	4	RUE	5349	LAPLACE	59800	LILLE	59	350	AY	237	11	Appartement	31413	12
5914P01	2012P00656	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	353000,00	90	BD	1302	CARNOT	59800	LILLE	59	350	TV	30	3367	Dépendance	981774	13
5914P01	2012P00656	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	353000,00	82	BD	1302	CARNOT	59800	LILLE	59	350	TV	30	3026	Appartement	981593	12
5914P01	2012P00661	1594D*1	000001	14/01/2012	Vente	69070,00	10	RUE	2778	DOUDIN	59800	LILLE	59	350	LO	257	164	Appartement	881247	11
5914P01	2012P00663	1594D*1	000001	03/01/2012	Vente	179750,00	94	RUE	5109	JULES GUESDE	59000	LILLE	59	350	PS	565	177	Dépendance	981774	12
5914P01	2012P00663	1594D*1	000001	03/01/2012	Vente	179750,00	94	RUE	5109	JULES GUESDE	59000	LILLE	59	350	PS	565	196	Dépendance	981774	12
5914P01	2012P00666	1594D*1	000001	05/01/2012	Vente	196000,00	7	RUE	6263	MOULIN DU BECQUET	59800	LILLE	59	350	AB	112	16	Dépendance	981774	12
5914P01	2012P00666	1594D*1	000001	05/01/2012	Vente	196000,00	3	RUE	6263	MOULIN DU BECQUET	59800	LILLE	59	350	AB	112	625	Dépendance	981774	13
5914P01	2012P00678	1594D*1	000001	05/01/2012	Vente	115000,00	13	RUE	2667	DE LA DIGUE	59800	LILLE	59	350	NV	3	2077	Dépendance	981774	95
5914P01	2012P00685	1594D*1	000001	09/01/2012	Vente	109000,00	38	RUE	5531	LEONARD DANIEL	59800	LILLE	59	350	KV	111	14	Appartement	981774	12
5914P01	2012P00690	1594D*1	000001	03/01/2012	Vente	245000,00	16	RUE	0702	MARTIN LUTHER KING	59790	RONCHIN	59	507	A	5288	0	Maison	981774	11
5914P01	2012P00690	1594D*1	000001	03/01/2012	Vente	245000,00	16	RUE	0702	MARTIN LUTHER KING	59790	RONCHIN	59	507	A	5312	0	Maison	981774	11
5914P01	2012P00703	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	235000,00	12	AV	0970	LOUISE	59110	LA MADELEINE	59	368	BH	12	0	Local industrie	981774	14
5914P01	2012P00703	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	235000,00	12	AV	0970	LOUISE	59110	LA MADELEINE	59	368	BH	12	0	Appartement	981774	12
5914P01	2012P00703	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	235000,00	12	AV	0970	LOUISE	59110	LA MADELEINE	59	368	BH	12	0	Appartement	981774	12
5914P01	2012P00703	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	235000,00	12	AV	0970	LOUISE	59110	LA MADELEINE	59	368	BH	12	0	Local industrie	981774	14
5914P01	2012P00703	1594D*1	000001	13/01/2012	Vente	235000,00	12	AV	0970	LOUISE	59110	LA MADELEINE	59	368	BH	12	0	Appartement	981774	12

DV3F :

Une base de données pour l'observation des marchés

- Développée par le Cerema (pour la DGALN) depuis 2014
- Structure la donnée DVF selon un modèle partagé au niveau national (standard du GnDVF)
- Enrichit DVF grâce aux croisements avec les Fichiers Fonciers
DVF + FF = DV3F
- Propose des indicateurs facilitant l'observation (données fiscales, données d'observation foncières)



Les données disponibles dans DVF

(Exemple fictif)

Type de transaction : Vente

Valeur foncière : 350 000 €

Date de la transaction : 10 juin 2014

Adresse : 3 rue Belleville, Velaux



Type de bien : Maison

Nombre de pp : 5

Superficie bâtie : 100 m²

Superficie du terrain : 800 m²

Les données disponibles dans DV3F

(Exemple fictif)

- DVF
- Fichiers Fonciers

Type de transaction : Vente

Valeur foncière : 350 000 €

Date de la transaction : 10 juin 2014

Adresse : 3 rue Belleville, Velaux

Géolocalisation

Vendeur :
Personne
physique



Acheteur :
Promoteur
« Limmo »



Type de bien : Maison

Nombre de pp : 5

Superficie bâtie : 100 m²

Superficie du terrain : 800 m²

Date de construction : 1972

Les usages de DV3F

Connaissance

Action

Evaluation

Observatoire du logement et du foncier

Élaborer un PLH, PLU, SCOT. Programmer le type de logements à produire

Evaluer les impacts d'une politique publique :

Connaître les enjeux locaux liés aux marchés immobiliers : secteurs dynamiques, tendus, types de biens vendus, références de prix, etc.

Elaborer une stratégie foncière

- Effets d'une modification de zonage d'urbanisme ;

Acquérir un bien

- Effets d'une opération de renouvellement urbain ;

Etc.

- mise en œuvre d'un outil foncier.

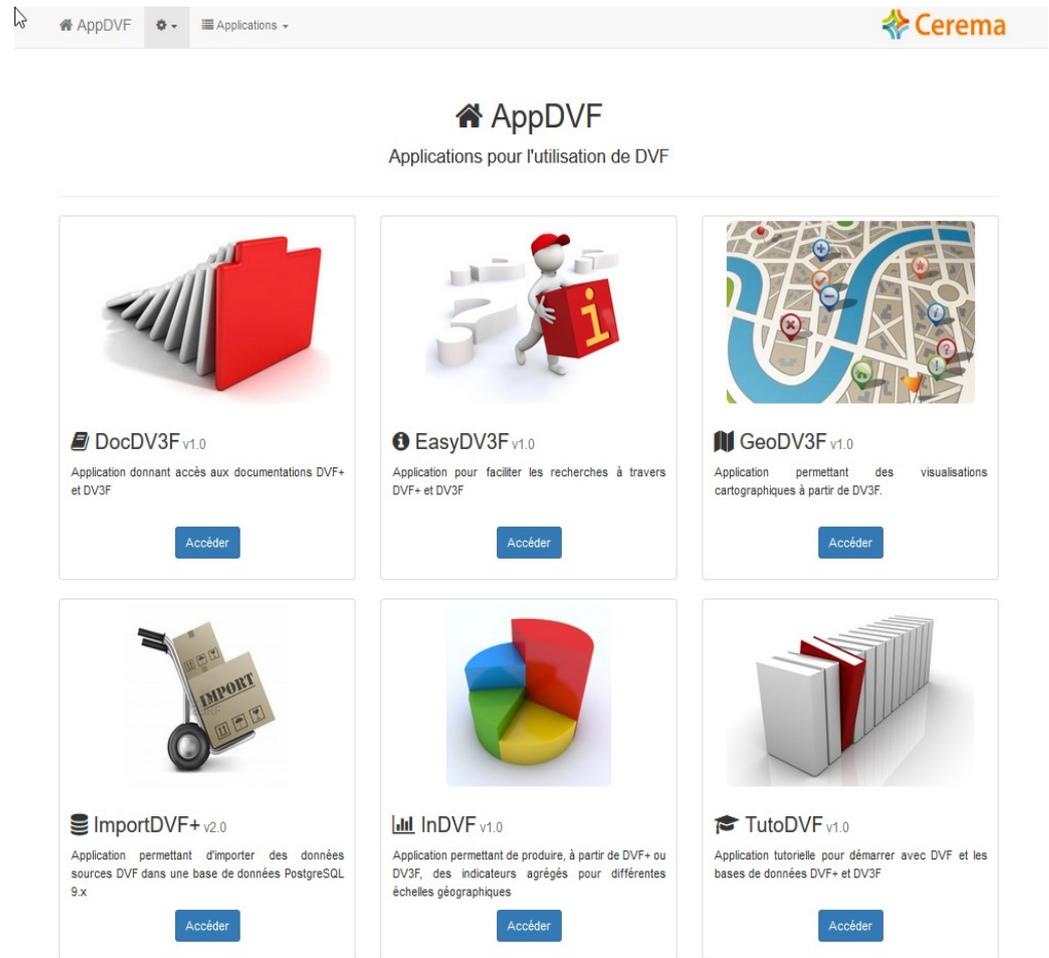
Mettre en perspective les capacités d'acquisition des ménages et les biens commercialisés

Etc.

Comprendre les logiques d'acteurs, ect.

L'exploitation par le Cerema

L'outil AppDVF :
application via un navigateur web
pour interroger DV3F
sans compétences en SQL



The screenshot shows the AppDVF web application interface. At the top, there is a navigation bar with a home icon, the text 'AppDVF', a settings icon, and a dropdown menu labeled 'Applications'. The Cerema logo is in the top right corner. Below the navigation bar, the main heading is 'AppDVF' with the subtitle 'Applications pour l'utilisation de DVF'. The main content area displays a grid of six application cards, each with an icon, a title, a description, and an 'Accéder' button.

Application	Description
DocDV3F v1.0	Application donnant accès aux documentations DVF+ et DV3F
EasyDV3F v1.0	Application pour faciliter les recherches à travers DVF+ et DV3F
GeoDV3F v1.0	Application permettant des visualisations cartographiques à partir de DV3F.
ImportDVF+ v2.0	Application permettant d'importer des données sources DVF dans une base de données PostgreSQL 9.x
InDVF v1.0	Application permettant de produire, à partir de DVF+ ou DV3F, des indicateurs agrégés pour différentes échelles géographiques
TutoDVF v1.0	Application tutorielle pour démarrer avec DVF et les bases de données DVF+ et DV3F

L'exploitation par le Cerema

Le module DVF de Urbansimul

The screenshot displays the 'Module DVF' interface within the Urbansimul application. The left side shows a map of a residential area with individual houses highlighted in blue. Each house is labeled with its type (e.g., 'MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin'), its price, and its price per square meter (€/m² hab). The right side of the interface features a 'Module DVF' header with 'Données' and 'Filtres' tabs. Below this, there is a section for 'Éléments sélectionnés' (currently empty) and a table showing '174 éléments de la vue actuelle'. The table includes columns for 'Attribut', 'Q5', 'Q25', 'Q50', 'Q75', and 'Q95', along with a detailed view of selected elements including 'Date de mutation', 'Libellé', 'Surface bati', 'Valeur foncière', and '€/m² habitable terrain'.

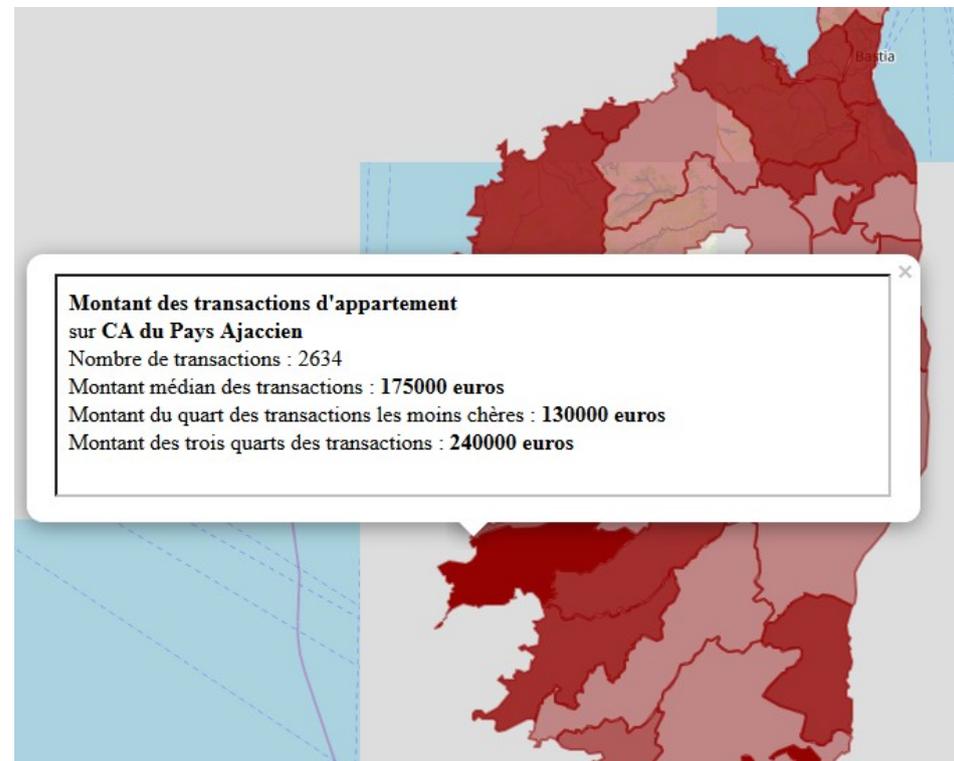
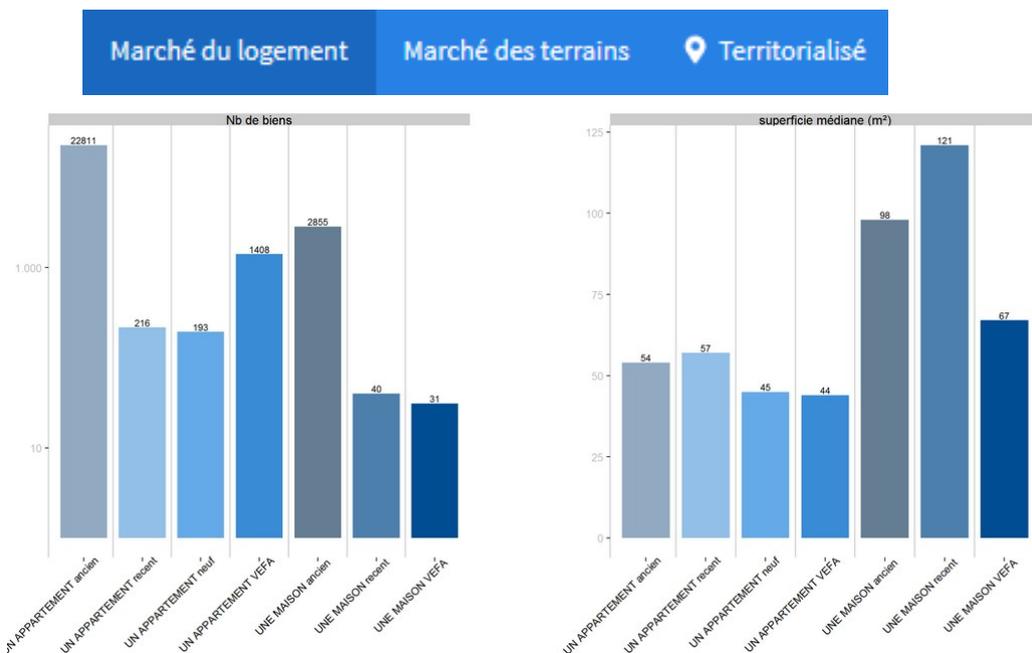
Attribut	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€/ m2 habitable	2275.44	2890.63	3305.26	3714.94	4498.94
€/ m2 de terrain	279.32	502.18	688.71	761.51	943.04

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
05/02/2016	MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin	84	260000.00	3095.24	650.00
05/02/2016	MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin	84	260000.00	3095.24	650.00
05/02/2016	MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin	84	260000.00	3095.24	650.00
03/12/2015	MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin	93	264000.00	2838.71	507.69
03/12/2015	MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin	93	264000.00	2838.71	507.69

L'exploitation par le Cerema

Tableaux de bord sur pages html pour l'alimentation de sites Internet

Cartes dynamiques



L'exploitation par le Cerema

PORTRAIT DE TERRITOIRE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS EN CORSE ENTRE 2010 ET 2014

Demande de valeurs foncières (DVF)

Depuis juillet 2011, à travers le service « Demande de valeurs foncières », la Direction générale des finances publiques accorde aux ayants droit, l'accès aux données de transactions immobilières à titre onéreux. A ce titre, la DREAL Corse a obtenu les données DVF pour la période 2010-2014 sur le territoire régional.

Le Cerema a développé une méthode afin d'exploiter ces données, de les mettre en forme, de les enrichir par d'autres sources de données (fichiers fonciers issus du cadastre) et de les géolocaliser. La base améliorée obtenue dite « DV3F » a permis la réalisation des analyses de marché présentées.



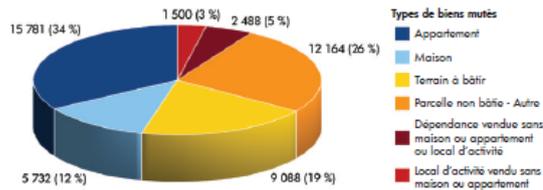
La satisfaction des besoins en logements et en équipements, couplée à un usage du foncier adapté aux besoins, nécessite la mise en place de politiques foncières et d'aménagement appropriées pour chaque territoire. Dans ce contexte, la connaissance des marchés immobiliers constitue un outil d'aide à la décision, permettant aux acteurs publics d'adapter leurs actions en fonction des dynamiques observées.

La publication suivante dresse un portrait du marché du logement et du foncier à bâtir en Corse à partir des transactions immobilières ayant eu lieu sur la période 2010-2014, selon les sources « Demandes de valeurs foncières » (DVF) et « Fichiers fonciers » de la Direction générale des finances publiques.

1. DYNAMISME DES MARCHÉS

Entre 2010 et 2014, près de **33 000 transactions** ont été réalisées sur le territoire Corse pour un montant total de **5,7 milliards d'euros**, soit 1,15 milliards d'euros par an sur la période. Elles concernent 25 500 biens immobiliers bâtis² dont 62 % d'appartements et 22 % de maisons³ (pour un montant moyen annuel de 934 millions d'euros) et 21 300 biens non bâtis (pour un montant moyen annuel de 210 millions d'euros) dont au moins 43 % de terrains à bâtir. Cela correspond à 3 150 appartements, 1 150 maisons et 4 250 terrains dont 1 800 terrains à bâtir mutés en moyenne par année sur la période. L'immobilier bâti incluant les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente 69 % des transactions et 82 % des montants échangés.

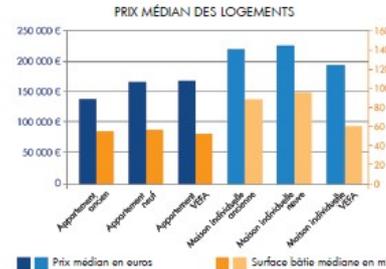
NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2010 ET 2014



- Données DVF et Fichiers fonciers au 1^{er} semestre 2016, retravaillées par le Cerema.
- Le nombre de biens immobiliers = nombre de maisons mutées avec ou sans dépendances + nombre d'appartements avec ou sans dépendances + locaux d'activité avec ou sans dépendance + dépendances vendues sans maison, appartement ou local d'activité. Certains de ces biens peuvent être des biens en VEFA.
- Les 16 % restants correspondent à des dépendances vendues sans maison, appartement ou local d'activité ou à des locaux d'activité vendus sans maison ou appartement.

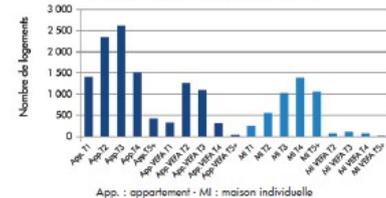
LA VALEUR DES BIENS

Sur la période 2010-2014, le prix médian des appartements s'élève à 140 000 € soit 2 615 €/m². Les appartements neufs (de moins de un an) sont plus chers (166 000 €, soit 3 100 €/m²) que les anciens (138 000 €, soit 2 600 €/m²) pour des superficies médianes équivalentes (environ 55 m²). Concernant les maisons, les prix dans le neuf (hors VEFA) et dans l'ancien avoisinent 220 000 € (valeur médiane) pour une superficie de bâtie médiane d'environ 90 m². En revanche, les superficies médianes de terrains sont nettement plus importantes dans les ventes de maisons anciennes (780 m²) que dans les ventes de maisons neuves (230 m²). Le prix médian des maisons en VEFA est moins élevé mais correspond à des surfaces bâties moins importantes, de 60 m² en valeur médiane et des superficies de terrain certainement moindres (non saisies dans la base).

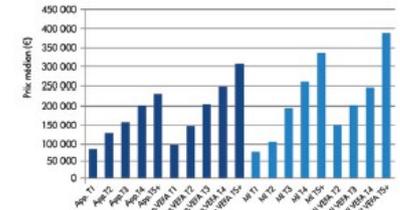


Les graphiques ci-après présentent la distribution des logements et le prix médian en fonction du nombre de pièces principales. Dans le marché de l'appartement, globalement dominant, ce sont les T2 et les T3 qui sont le plus vendus pour des prix médians respectifs de 122 000 € (2 970 €/m²) et 161 000 € (2 490 €/m²). Le marché des VEFA concerne essentiellement ces deux types d'appartements pour des prix médians plus élevés de 146 000 € (3 380 €/m²) et 205 000 € (3 150 €/m²) respectivement. Pour les maisons, c'est le marché des T4 qui domine avec un prix médian de 262 000 €.

DISTRIBUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS EN FONCTION DU TYPE DE LOGEMENT



PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS EN FONCTION DU TYPE DE LOGEMENT



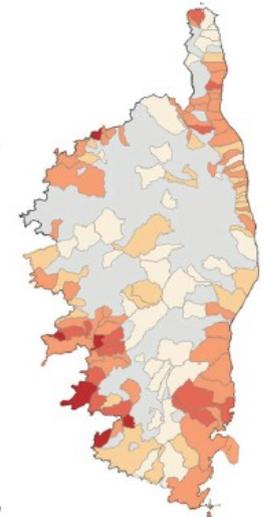
App. : appartement - MI : maison individuelle
NB : Pour les maisons, la superficie des terrains n'a pas été prise en compte dans l'analyse. On observe malgré tout, une croissance des prix médians en fonction du nombre de pièces.

La carte ci-dessous présente le prix médian des logements par commune. Globalement, les appartements sont plus chers dans les aires urbaines d'Ajaccio (prix médian de 173 000 €), Porto-Vecchio (190 000 €), Propriano (170 000 €) et l'Ile-Rousse (160 000 €).

CARTE DU PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS PAR COMMUNE¹¹

Prix médian en €

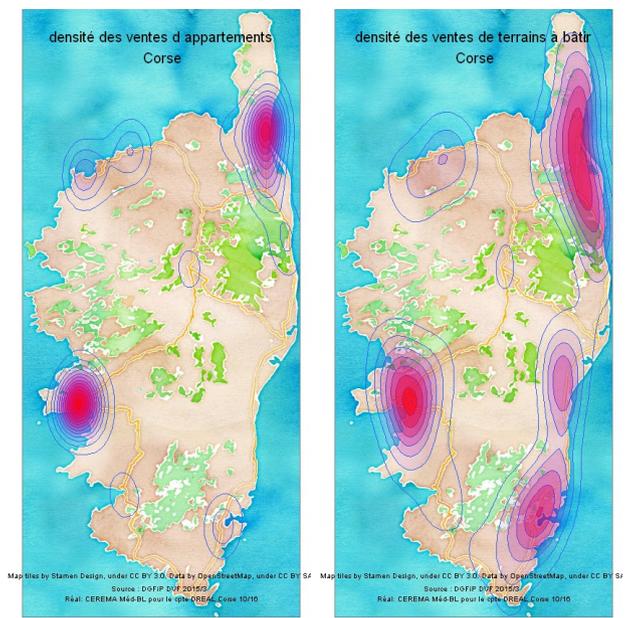
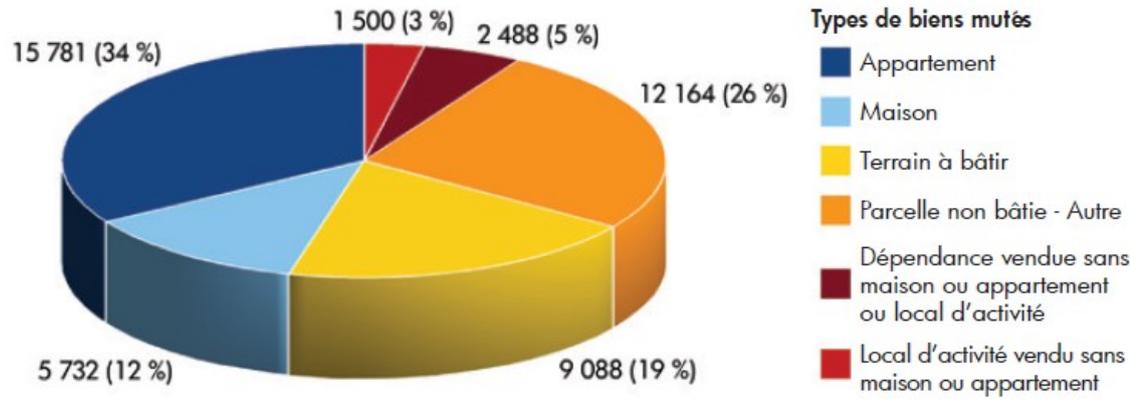
- 18 000 - 94 000
- 94 000 - 144 000
- 144 000 - 242 000
- 242 000 - 325 000
- 325 000 - 480 000
- DVF absence de marché



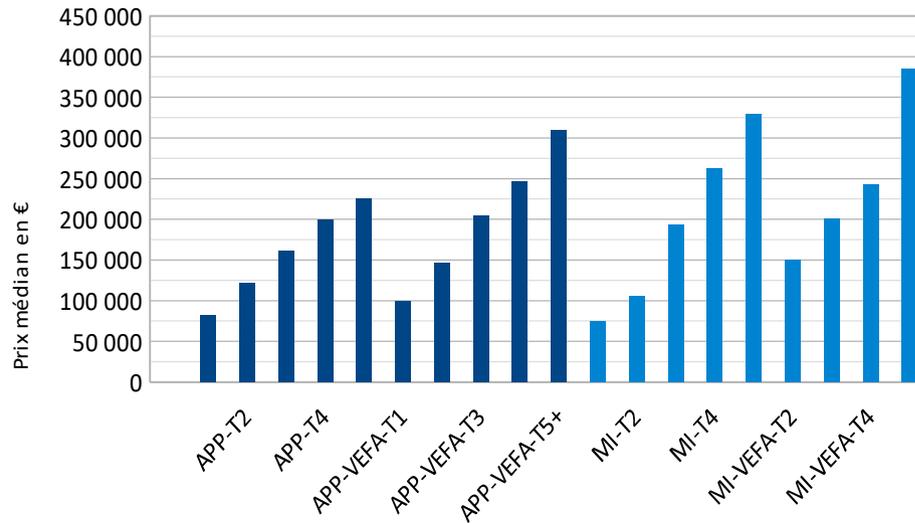
Source : DV3F - Cerema

11. Maisons et appartements vendus seuls.

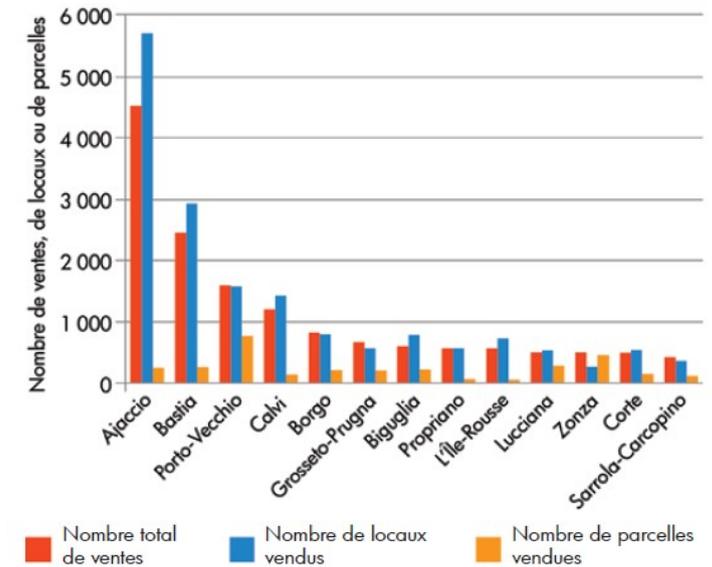
Type de bien mutés en Corse (2010-2014)



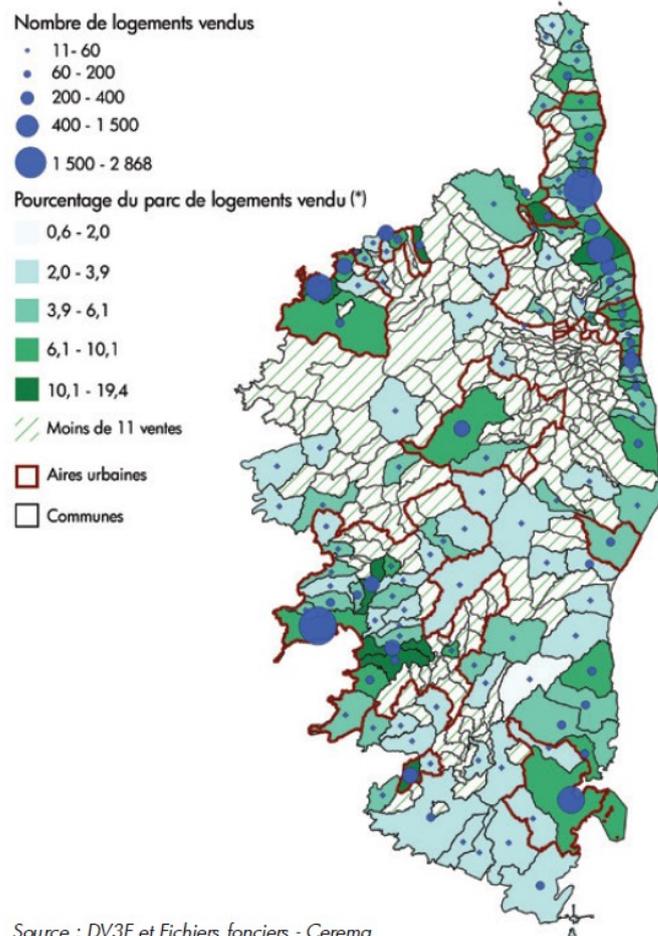
Prix médian des logements en Corse en fonction du nombre de pièces principales



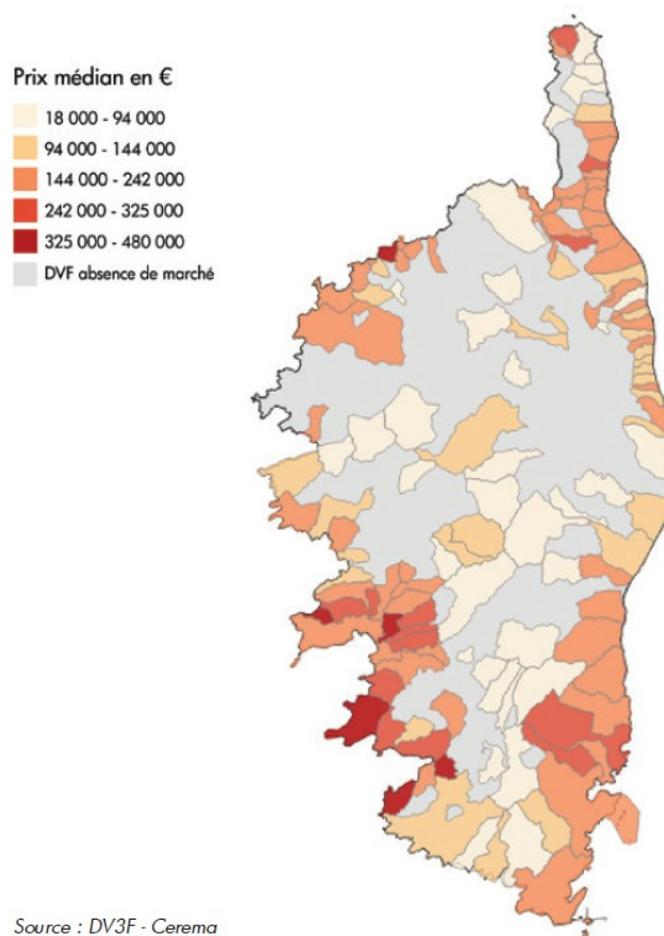
VOLUME DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS BÂTIS ET NON BÂTIS DANS LES COMMUNES PRÉSENTANT PLUS DE 400 VENTES



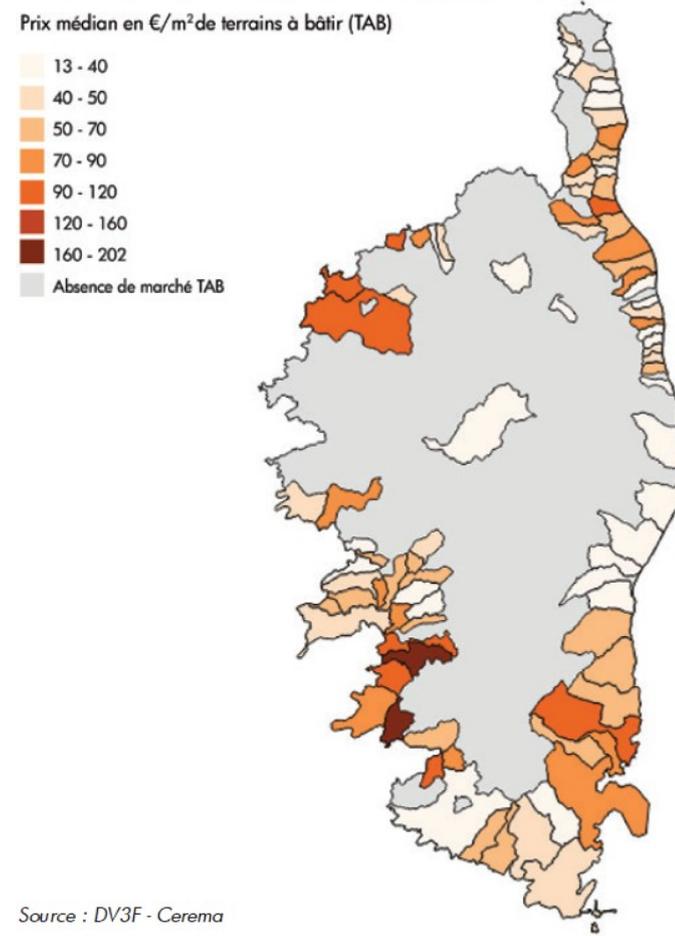
VOLUME DES VENTES ET PART DU PARC DE LOGEMENTS VENDUS⁹



CARTE DU PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS PAR COMMUNE¹¹



PRIX MÉDIANS DES TERRAINS À BÂTIR PAR COMMUNE¹²



Pour en savoir plus

Site Internet GéOInformations - Espace interministériel de l'information géographique : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/dv3f-r1034.html>

Lettre de l'information géographique **SIGNA@TURE** du Cerema n°64 (octobre 2017) <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/newsletters/signature>

Etude des marchés immobiliers en Corse : portrait de territoire
<https://www.cerema.fr/fr/projets/etude-marches-immobiliers-corse-exploitation-donnees-dvf>

Marchés fonciers et immobiliers dans Urbansimul : <https://urbansimul.fr>

Pour toute question relative à DV3F : dv3f@cerema.fr