

Les marchés immobiliers

Observation et statistiques à partir de
données fiscales et foncières

Aude Peyron
Chargée d'études Politiques foncières

Cerema Méditerranée

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

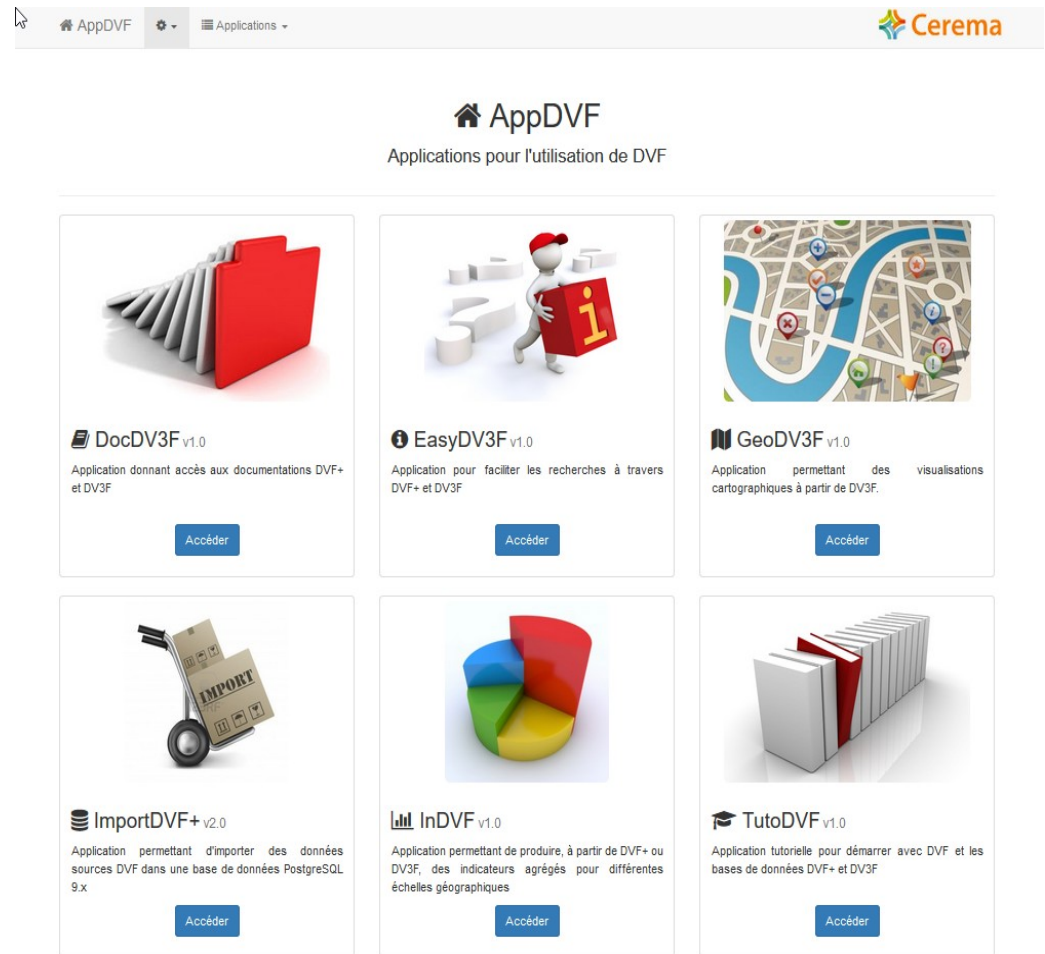
Date de construction : 1972

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 ;
Mettre en perspective les capacités d'acquisition des ménages et les biens commercialisés	Acquérir un bien	- Effets d'une opération de renouvellement urbain ;
Comprendre les logiques d'acteurs, ect.	Etc.	- mise en œuvre d'un outil foncier.
		Etc.

L'exploitation par le Cerema

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

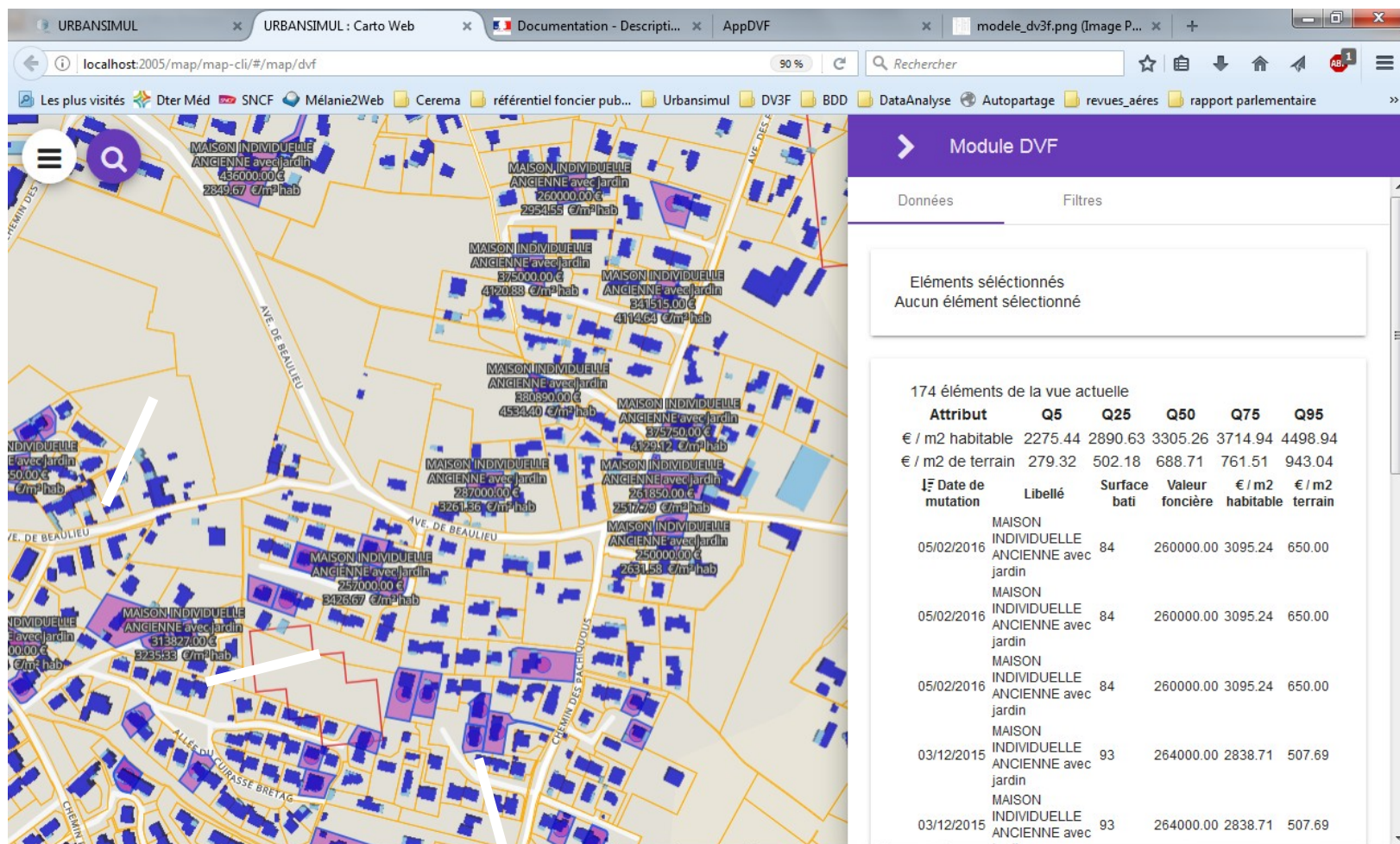


The screenshot shows the AppDVF web application interface. At the top, there is a navigation bar with a home icon, the text 'AppDVF', a settings icon, and a dropdown menu labeled 'Applications'. The Cerema logo is in the top right corner. Below the navigation bar, the main heading is 'AppDVF' with the subtitle 'Applications pour l'utilisation de DVF'. The interface 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



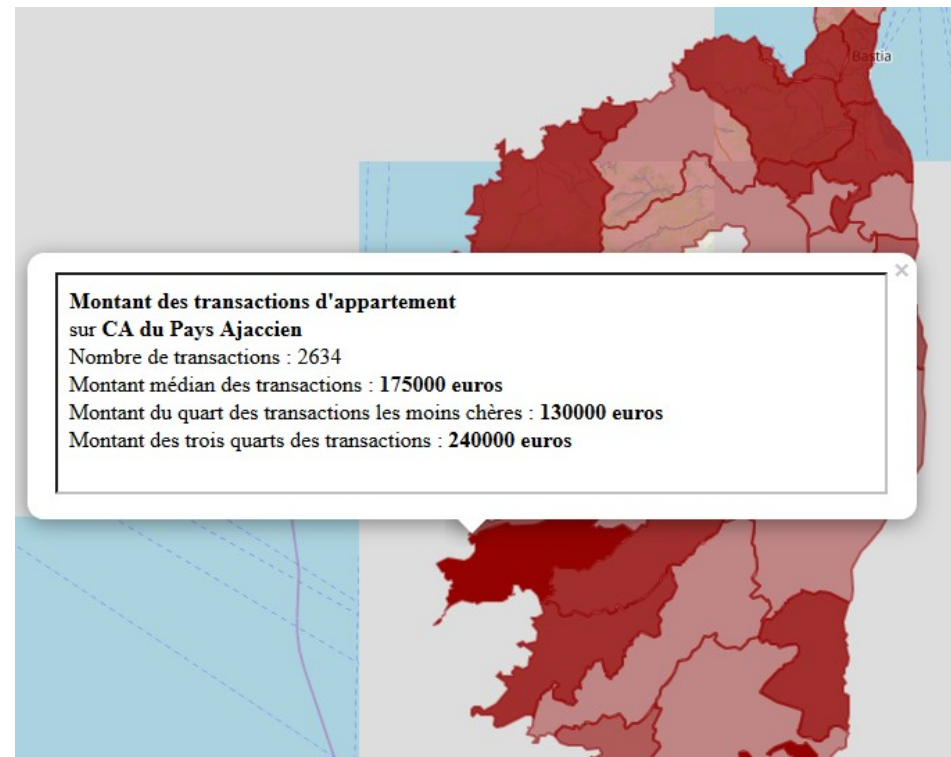
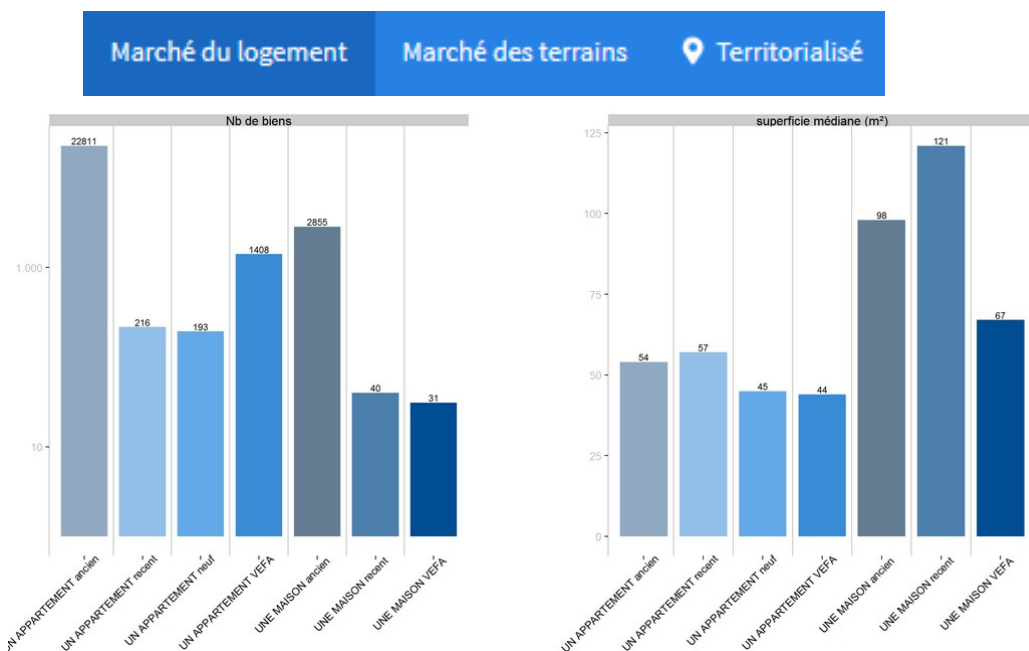
The screenshot displays the Urbansimul DVF module interface. On the left, a map shows individual houses with labels such as 'MAISON INDIVIDUELLE ANCIENNE avec jardin' and associated price and area data. On the right, the 'Module DVF' panel is visible, showing a table of selected elements. The table lists 174 elements from the current view, with columns for 'Attribut', 'Q5', 'Q25', 'Q50', 'Q75', and 'Q95'. The table is divided into two sections: one for general attributes and one for specific data points.

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.



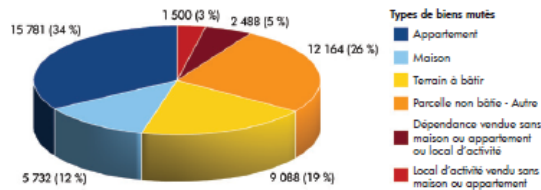
La satisfaction des besoins en logements et en équipements, couplée à un usage du foncier adapté aux besoins, nécessite la mise en place de politiques foncières et d'aménagement appropriées pour chaque territoire. Dans ce contexte, la connaissance des marchés immobiliers constitue un outil d'aide à la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

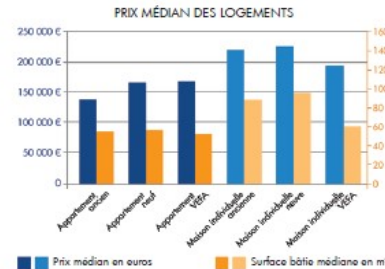
NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2010 ET 2014



- 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.

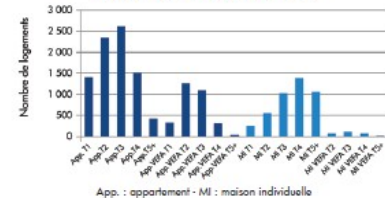
LA VALEUR DES BIENS

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).

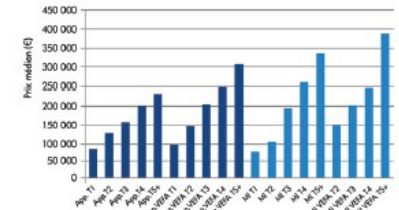


Les graphiques ci-après présentent la distribution des logements et le prix médian en fonction du nombre de pièces principales. Dans le marché de l'appartement, globalement dominant, ce sont les T2 et les T3 qui sont le plus vendus pour des prix médians respectifs de 122 000 € (2 970 €/m²) et 161 000 € (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



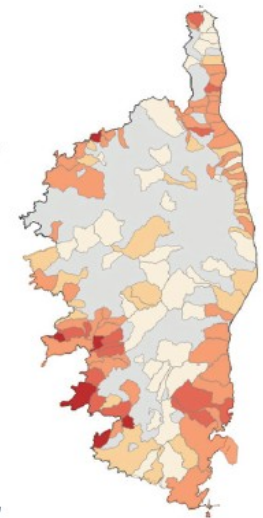
App. : appartement - MI : maison individuelle
NB : Pour les maisons, la superficie des terrains n'a pas été prise en compte dans l'analyse. On observe malgré tout, une croissance des prix médians en fonction du nombre de pièces.

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 €

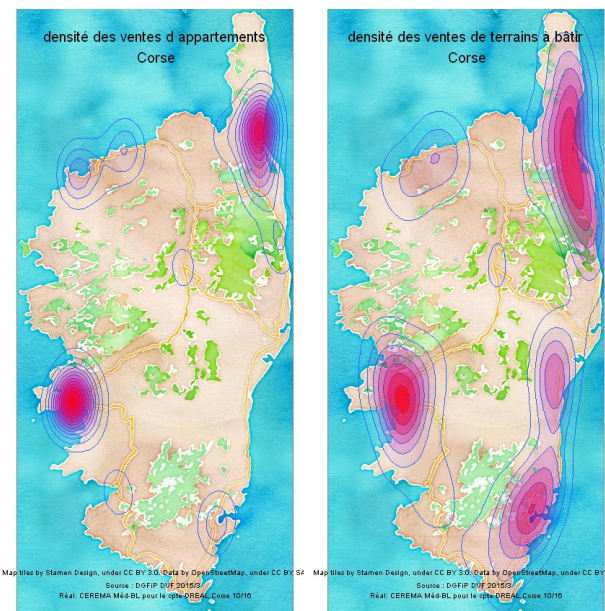
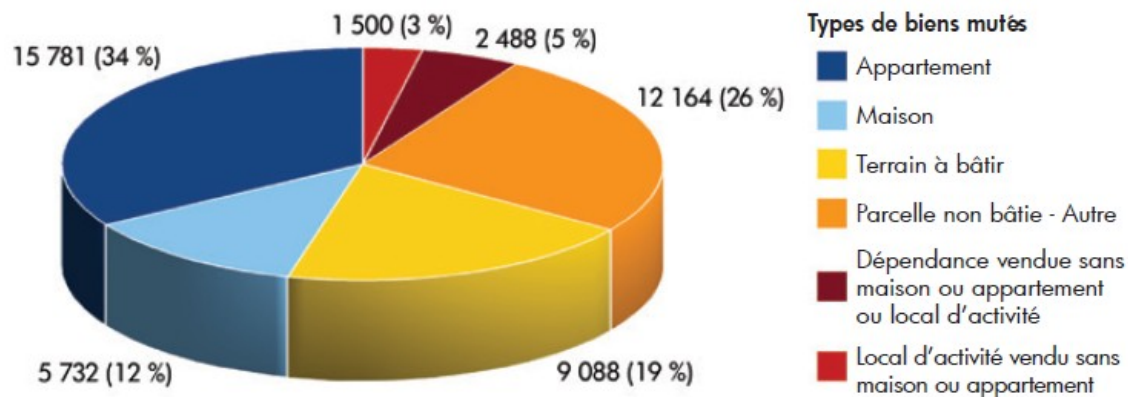
- 18 000 - 94 000
- 94 000 - 144 000
- 144 000 - 242 000
- 242 000 - 325 000
- 325 000 - 480 000
- DVF absence de marché



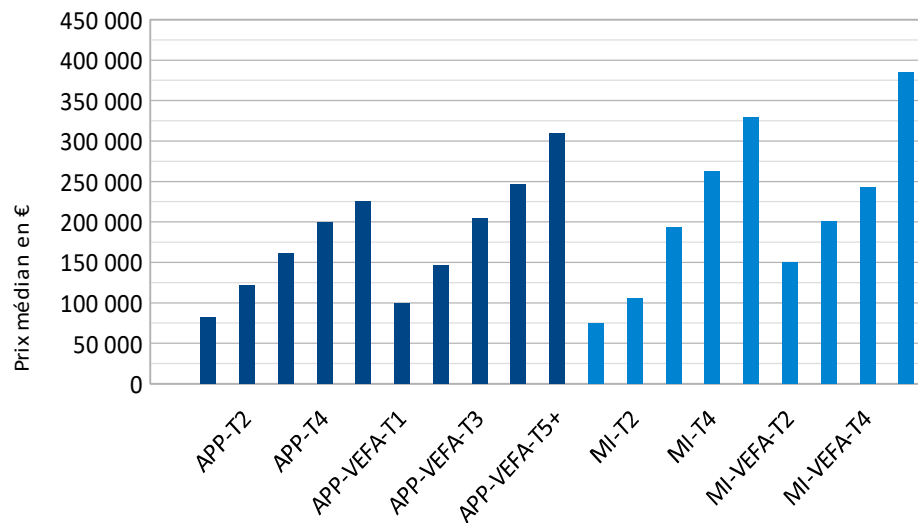
Source : DV3F - Cerema

11. Maisons et appartements vendus seuls.

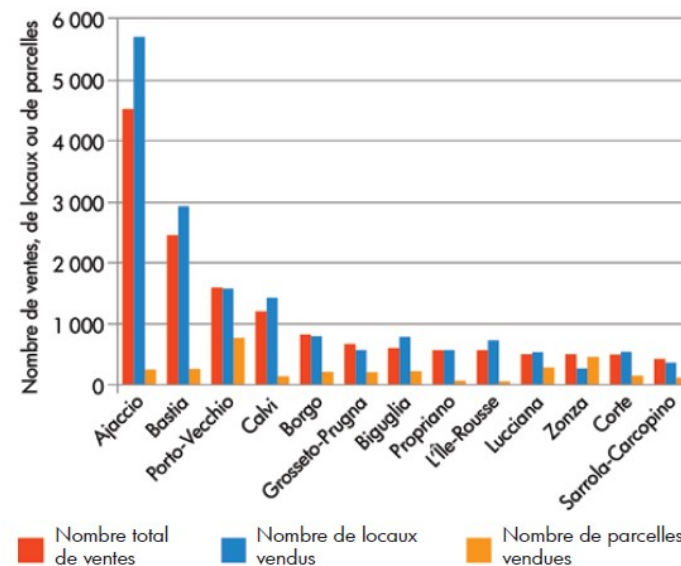
Type de bien mutés en Corse (2010-2014)



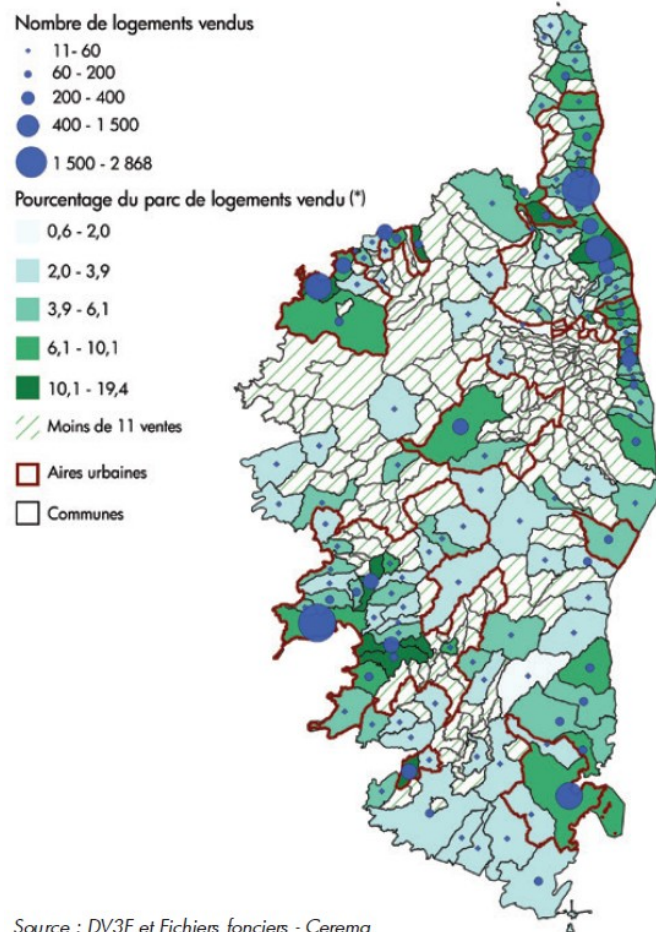
Prix médian des logements en Corse en fonction du nombre de pièces principales



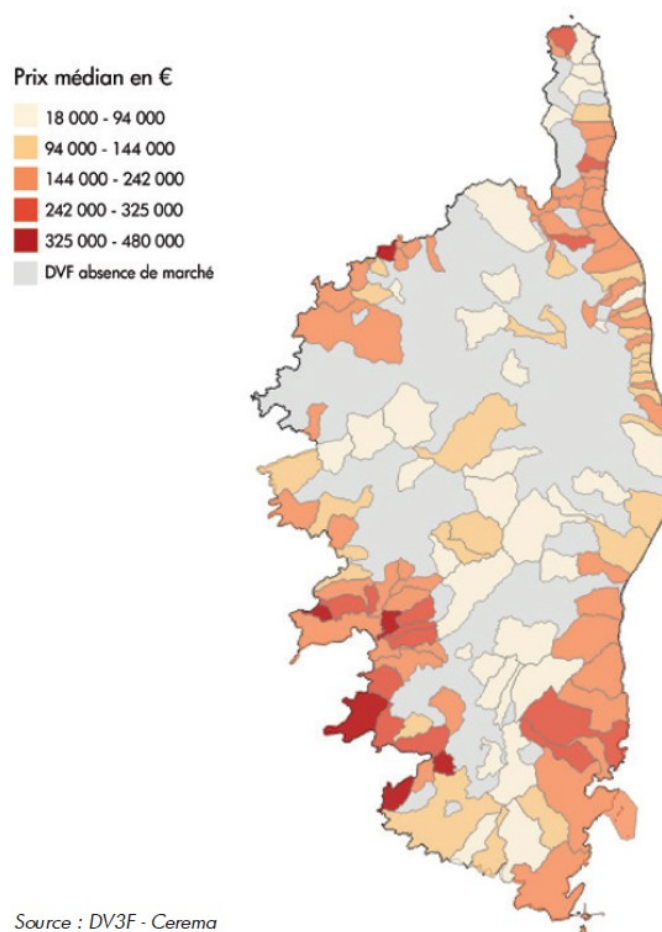
VOLUME DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS BÂTIS ET NON BÂTIS DANS LES COMMUNES PRÉSENTANT PLUS DE 400 VENTES



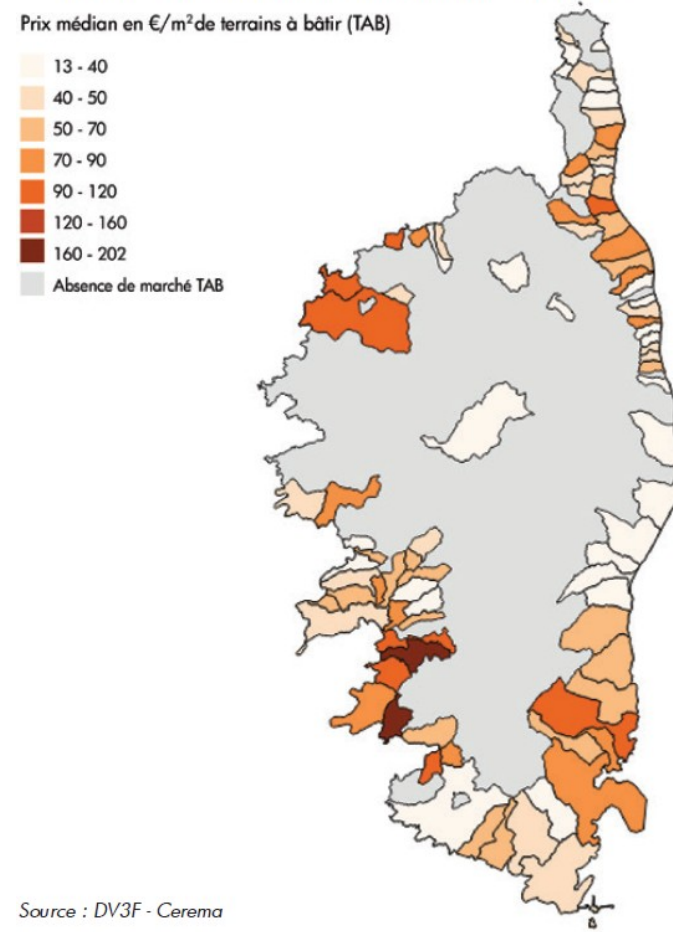
VOLUME DES VENTES ET PART DU PARC DE LOGEMENTS VENDUS⁹



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