

GT DVF n°4

16 octobre 2020

Retour d'expérience sur l'exploitation de DV3F

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



Sommaire

1. Indicateurs standards du Cerema
2. Recalcul de certains indicateurs
3. Travaux engagés

Indicateurs agrégés nationaux

Filtres utilisés par le Cerema pour les indicateurs de prix

- **Exclusion des mutations aux conditions de vente particulières** c'est-à-dire les mutations (filtre = '0'):
 - de type Adjudication, Échange, Expropriation
 - d'un appartement avec terrain
 - d'un bien qui est vendu une deuxième fois le même jour
 - dont le prix est null, de 0 ou 1 euro
 - de biens exceptionnel : logement > 8 pièces, maison de surface > 300m², appartement de surface > 200 m²
 - de plusieurs biens distants d'1 km ou situés sur plusieurs communes
 - de transferts de propriétés entre 2 bailleurs sociaux
 - d'un terrain bâti de plus de 1ha par/ local
- **Restriction aux mutations dont l'usage est inchangé à l'issue de la vente** (devenir = 'S')

Indicateurs agrégés nationaux

Reste-t-il des valeurs aberrantes ? Exemple de Montbéliard

**2822 mutations
entre 2010-2018
dont**

306 aux conditions de ventes particulières

144 avec changement d'usage après la vente

**2423 retenues dans les indicateurs dont 1988
maisons ou appartements**

Parmi les 1988 maisons ou appartements :

- 1 maison et 1 appartement à moins de 500€
- 125 maisons ou appartements à moins de 500€/m²
 - ↳ l'immense majorité n'a pas de géométrie associée :
 - biens sur des parcelles ayant été remembrées ?
 - bien démolis alors même que l'usage après vente est inchangé ?



Indicateurs agrégés nationaux

Reste-t-il des valeurs aberrantes ? Exemple de Montbéliard

Impact sur les indicateurs calculés par année et type de bien :

2017	Maisons	Appartements
Total sans filtre	64	209
Biens filtrés	58	192
Biens filtrés toujours aberrants	4	27

- ↳ Peu d'impact sur les quantiles déjà calculés
- ↳ Dans les indicateurs calculés soi-même, **en plus des filtres, respecter scrupuleusement les préconisations** (11 mutations minimum pour la médiane, 22 mutations pour les quartiles)

Recalcul de certains indicateurs

Pourquoi ?

Les indicateurs sont proposés par année ou par période de 3 ans

- ↳ De nombreux indicateurs ne sont pas renseignés automatiquement à l'échelle communale car le volume de données n'est pas assez important
- ↳ Recalcul sur un pas de temps plus grand, parfois suffisant pour obtenir des prix médians à la commune

Exemple de Pays de Montbéliard Agglomération (72 communes)

Nombre de communes avec prix médian	Maisons	Appartements
Indicateur automatique 2015-2017	48	19
Indicateur recalculé 2010-2017	61	28

Recalcul de certains indicateurs

Est-ce pertinent ? Quelles solutions ?

- Pas de possibilité d'étudier l'évolution des prix
- S'il y a eu une évolution importante du marché : l'indicateur risque de ne pas représenter la réalité

↳ Comme solution, calcul sur des échelles intermédiaires ?

- Armature du SCoT
- Secteurs d'études comme ceux du PLH (découpage de l'agglomération en 5 secteurs géographiques)

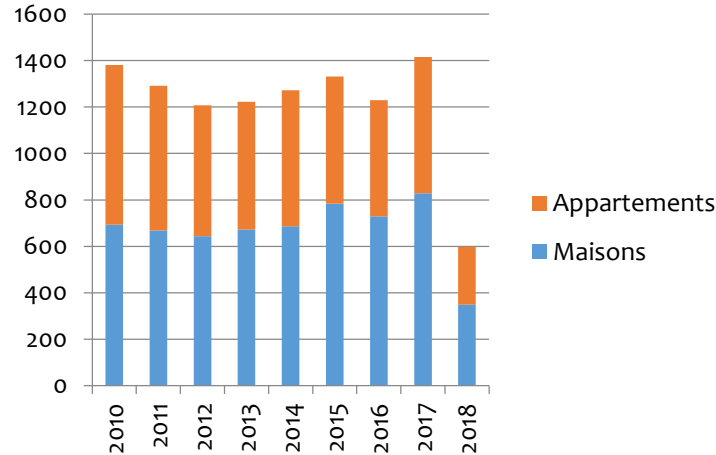
Travaux engagés

A l'échelle de PMA

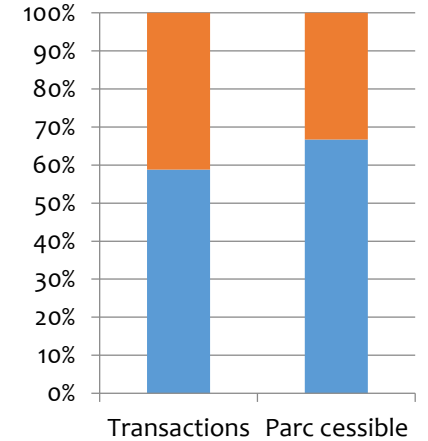
1 415

Logements vendus en 2017, dont 59 % de maisons, alors que celles-ci constituent 66% du parc cessible

Evolution du nombre de biens vendus



Répartition du nombre de biens vendus en fonction du parc cessible

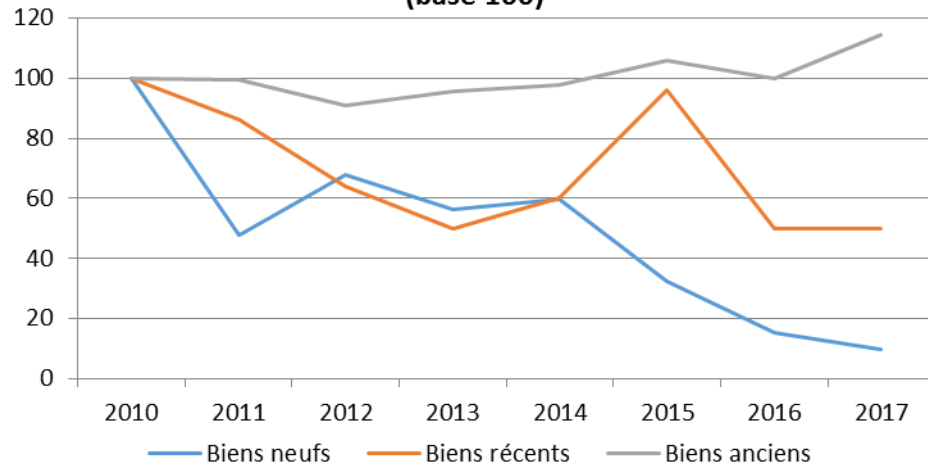


97 %

Des biens vendus en 2017 ont plus de 5 ans

Baisse des ventes des biens récents

Evolution de la vente des biens immobiliers sur PMA (base 100)



Travaux engagés

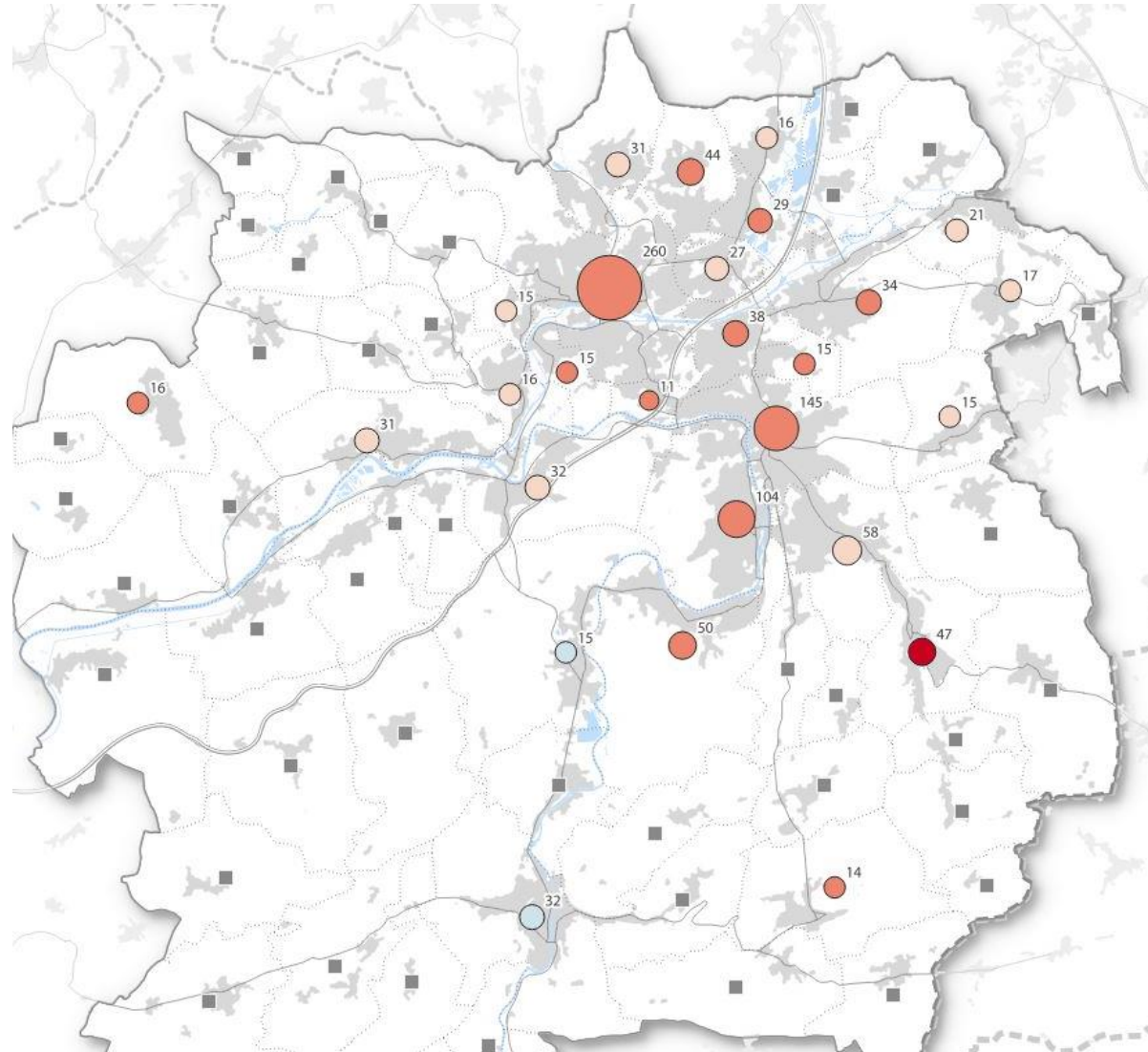
A l'échelle de PMA

Estimation
du volume
de vente
en
fonction
du parc
cessible
existant

Taille des
cercles =
volume de
ventes

Couleur = part
de
transactions
dans le parc
cessible

- ✓ ● 0 - 0 % [N/A]
- ✓ ● 0 - 1 % [N/A]
- ✓ ○ 1 - 1,7 % [2]
- ✓ ○ 1,7 - 2,4 % [11]
- ✓ ● 2,4 - 3 % [13]
- ✓ ● 3 - 3,9 % [1]



Travaux engagés

A l'échelle de PMA

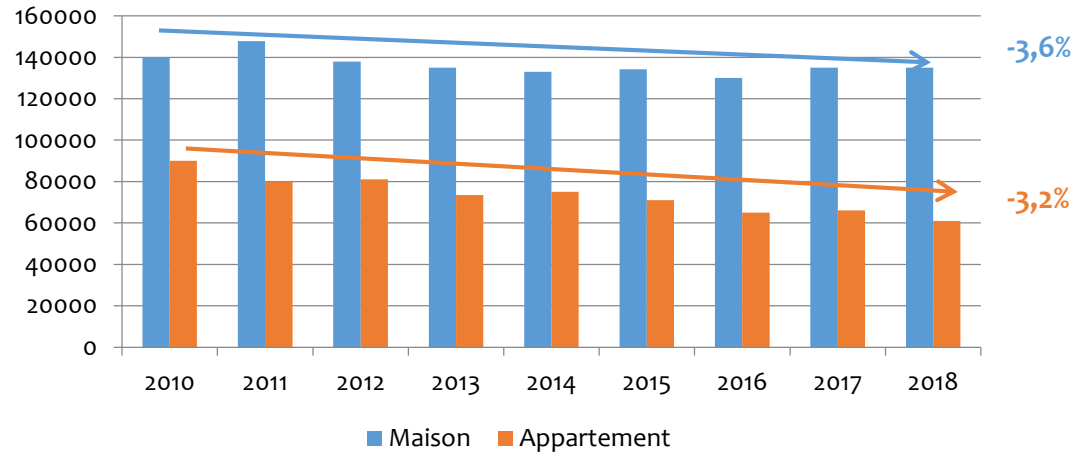
135 000€

Prix médian
d'une maison
en 2018

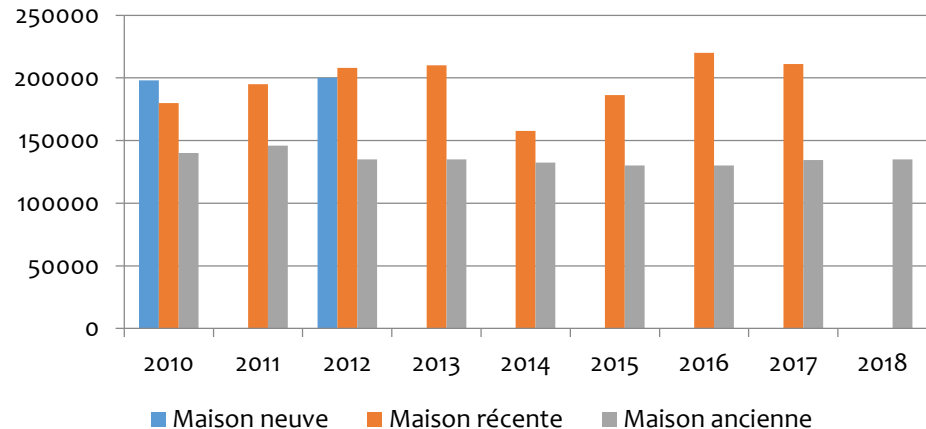
61 000€

Prix médian d'un
appartement en
2018

Evolution du prix médian des ventes immobilières sur PMA



Evolution du prix médian des maisons par ancienneté sur PMA



Prix médian
par ancienneté
et type

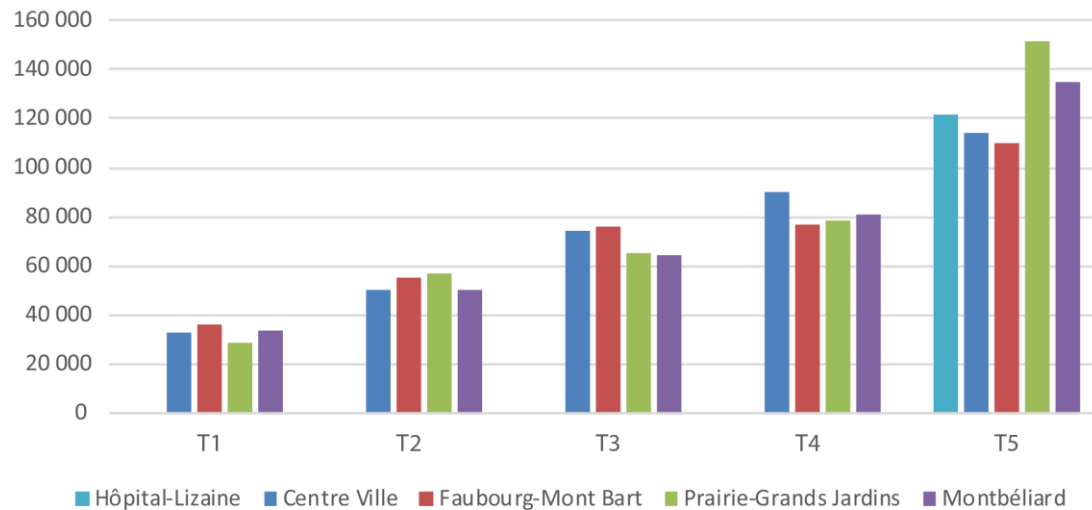
Données
manquantes pour le
neuf en maison et le
récent en
appartement

Travaux engagés

A l'échelle de Montbéliard

- Utilisation des données DVF pour le suivi de l'Action Cœur de Ville à l'échelle des IRIS
- Prix de vente médian par IRIS et typologie d'appartements

Prix médian des ventes de 2014 à 2018 selon le nombre de pièces des logements (en €)



Source : DVF Août 2019 ; Traitement : ADU, 2020