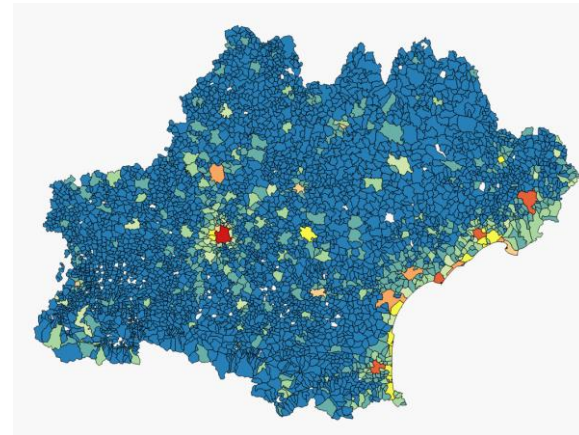


**Groupe Régional DVF  
Bourgogne - Franche-Comté  
5 février 2021**

***Exploitation des données DV3F (DREAL  
Occitanie)***

# L'exploitation des données DV3F en Occitanie (2019)



# Sommaire de la présentation

- Les objectifs de la prestation et les livrables
- L'outil InOcc\_DV3F et sa notice : présentation et démonstration de l'outil
- La notice : principaux points de vigilance pour l'exploitation de la donnée
  - ⦿ Rapatriement des fichiers fonciers
  - ⦿ Retard de saisie et caractérisation des biens
  - ⦿ Analyser le marché du logement
  - ⦿ Analyser le marché des terrains à bâtir
- Illustration des indicateurs de marchés immobiliers proposés par InOcc\_DV3F
- Exemples d'utilisation de la donnée par le Cerema : tableaux de bord et cartes dynamiques, etc.

# Contexte

- La connaissance des **marchés immobiliers et fonciers** est aujourd'hui incontournable pour orienter l'action publique en matière d'habitat.
- La DREAL Occitanie a confié au Cerema (Sud Ouest et Méditerranée) une mission d'aide à l'appropriation et à l'exploitation de la base de données DV3F en Occitanie.
- Réponse apportée par le Cerema :
  - Notice relative à l'utilisation des données DV3F
  - Outil de calcul automatisé des indicateurs (17) de marchés immobiliers

# Les objectifs de l'intervention du Cerema

## Accompagnement à l'exploitation de la base de données DV3F :



**Aide à l'appropriation des données**



**Aide à l'analyse statistique**



**Illustration de l'exploitation des données sur des territoires tests**

# Outil automatique de calcul d'indicateurs

■ Un outil de calcul d'indicateurs DV3F : InOcc\_DV3F (« Indicateurs Occitanie DV3F »)

- permet d'interroger la base DV3F sur un périmètre et une période choisis

- calcule 17 indicateurs des marchés immobiliers

- restitue les résultats au format csv et sous Pgadmin (possibilité de cartographier avec QGIS)

The screenshot shows the 'InOcc\_DV3F v1.0 - Outil de calcul d'indicateurs DV3F en Occitanie' window. It features several input fields and buttons for configuring the search parameters. At the top, there are dropdown menus for 'Début' (set to 2010) and 'Fin' (set to 2017), and a 'Choix Département' dropdown (set to 09). Below these are buttons for 'Voir les EPCI du Département' and 'Voir les Communes du Département'. The middle section contains a 'Choix EPCI' dropdown, a 'Fic zone' field, and a 'Fic com' field, with buttons for 'Voir les Communes de l'EPCI', 'OK', and 'Voir communes'. The bottom section has two list boxes, 'Liste Communes' and 'Sélection', with arrows and a 'vider sélection' button between them. Below the lists are checkboxes for 'Tout (dé)sélectionner', 'Fusionner les communes', and 'Utiliser le zonage personnalisé'. At the very bottom, there are three main buttons: 'Lancer le traitement' (green), 'Nettoyer la base' (yellow), and 'Notice' (yellow), along with the Cerema logo and 'Licence©' text.

# La Notice DV3F : points de vigilance et recommandations



## Analyser le marché du logement

- Ventes uniquement
- 1 appartement ou 1 maison vendu(e) seul(e) et sans autre type de bien
- déclaré comme logement dans les fichiers fonciers
- surface > 9m<sup>2</sup>
- filtre = 0 (vente sans particularités, exclusion des expropriations, adjudications, échanges, etc.)

### **Exemple :**

*Nombre d'appartements vendus en Occitanie en 2016 : 49 066*

*Nombre d'appartements vendus seuls en Occitanie en 2016 (nblocapt) : 35 046*

*Nombre d'appartements dédiés aux logements vendus seuls en Occitanie en 2016 : 34 844*

# La Notice DV3F : points de vigilance et recommandations



## Analyser le marché des terrains à bâtir

Dans DV3F, une définition du TAB de nature fiscale :

Champ libtypbien = « terrain de type TAB » (codtypbien = 21) lorsque

- le champ 'nature de mutation' indique que c'est un terrain à bâtir (idnatmut=4) **ou**
- il est soumis à une fiscalité relative aux terrains à bâtir (articles CGI : '1594D\*2','257-7-1\*3','278 sexies I.1','691bis', '1594OGA') **ou**
- la nature de culture est de type 'Terrains à bâtir' « I\_dcant[10]>0 »

=> Globalement les terrains nus identifiés comme des TAB au sens fiscal le sont mais le nombre de TAB est largement sous-estimé

=> Pour faciliter l'identification des TAB, DV3F propose un indicateur :

**Segmtab = 4, 3, 2, 1**

Très fiable

Fiabilité relative



4 - Fiabilité excellente (statistique et thématique)

3 - Fiabilité très bonne (statistique et thématique)

2 - Fiabilité correcte (thématique ou statistique)

1 - Fiabilité relative

Une construction est apparue par la suite,  
sous l'acheteur, dans les 4 ans  
(terrain nu ou bâti)

La typologie est de type TAB  
et l'acheteur n'est pas public, ou lié  
au milieu agricole, forestier, naturel

Le terrain nu, est vendu par un professionnel  
du foncier et l'acheteur n'est pas public, ou lié  
au milieu agricole, forestier, naturel

OU

Le terrain nu, est acheté par un professionnel  
du foncier

OU

Le terrain bâti est acheté par un EPF,  
une SEM, une SPLA, un aménageur, un  
promoteur

Un aménagement est constaté sur le terrain nu  
avant la vente

OU

Un aménagement est constaté sur le terrain nu  
ou bâti après la vente

OU

Le terrain nu est vendu par un professionnel  
du foncier et l'acheteur est public, ou lié  
au milieu agricole, forestier, naturel

OU

La typologie est de type TAB  
et l'acheteur est public, ou lié  
au milieu agricole, forestier, naturel

OU

Une construction est apparue par la suite

Nota :

- Les terrains bâtis sans aménagement futurs ne rentrent pas dans l'observation du segment terrain-à-bâtir.
- Un des critères de "fiabilité relative" implique à ce jour que tous les aménagements sont compris : routiers, public, etc.

# La Notice DV3F : points de vigilance et recommandations



## Analyser le marché des terrains à bâtir - illustrations

	Nombre de ventes	Médiane de la valeur des ventes	Médiane de la valeur des ventes
1 - Ensemble des TAB fiscaux (codtypbien=21)	36 000	76 000 €	121 €/m <sup>2</sup>
2 - Ensemble des ventes foncières (codtypbien like '2%') ET Segmtab = (3 et 4)	45 000	74 000 €	104 €/m <sup>2</sup>
3 - Ensemble des ventes foncières (codtypbien like '2%') ET Segmtab = (1, 2, 3 et 4)	76 000	54 000 €	54 €/m <sup>2</sup>

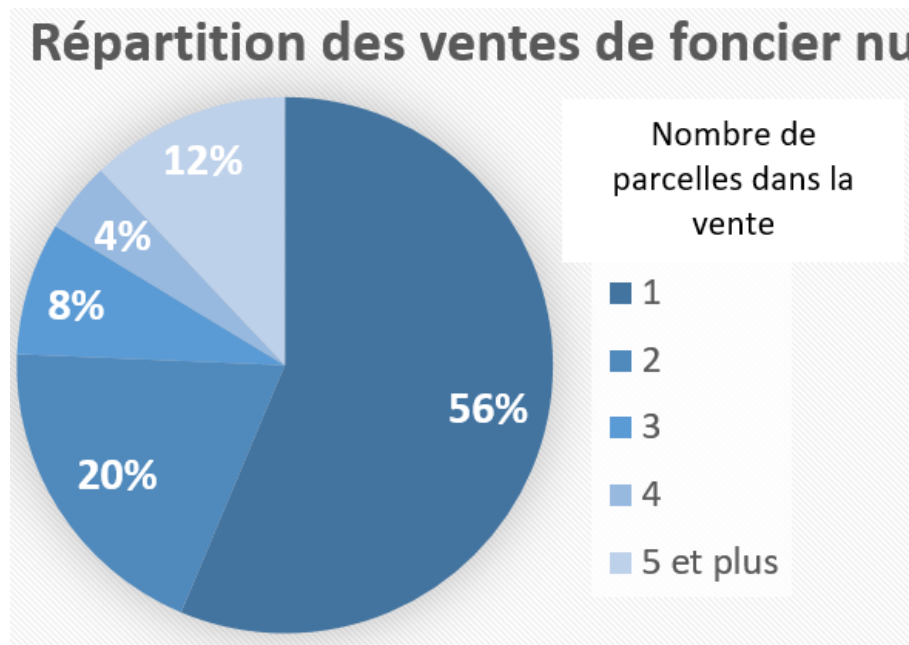
Ensemble des ventes foncières (codtypbien like '2%') ET Segmtab = (3 et 4)	Nombre de ventes	Surface médiane des terrains	Médiane de la valeur des ventes	Médiane de la valeur des ventes
Acquis par des particuliers (codtypproa LIKE 'X0')	39 000	650 m <sup>2</sup>	71 000 €	114 €/m <sup>2</sup>
Acquis par des « non particuliers » (codtypproa not LIKE 'X0')	6 000	1 600 m <sup>2</sup>	90 000 €	60 €/m <sup>2</sup>
Acquis par des professionnels de l'immobilier (codtypproa LIKE '%F%')	1 000	2 600 m <sup>2</sup>	180 000 €	68 €/m <sup>2</sup>

# La Notice DV3F : points de vigilance et recommandations



## Analyser le marché des terrains à bâtir - illustrations

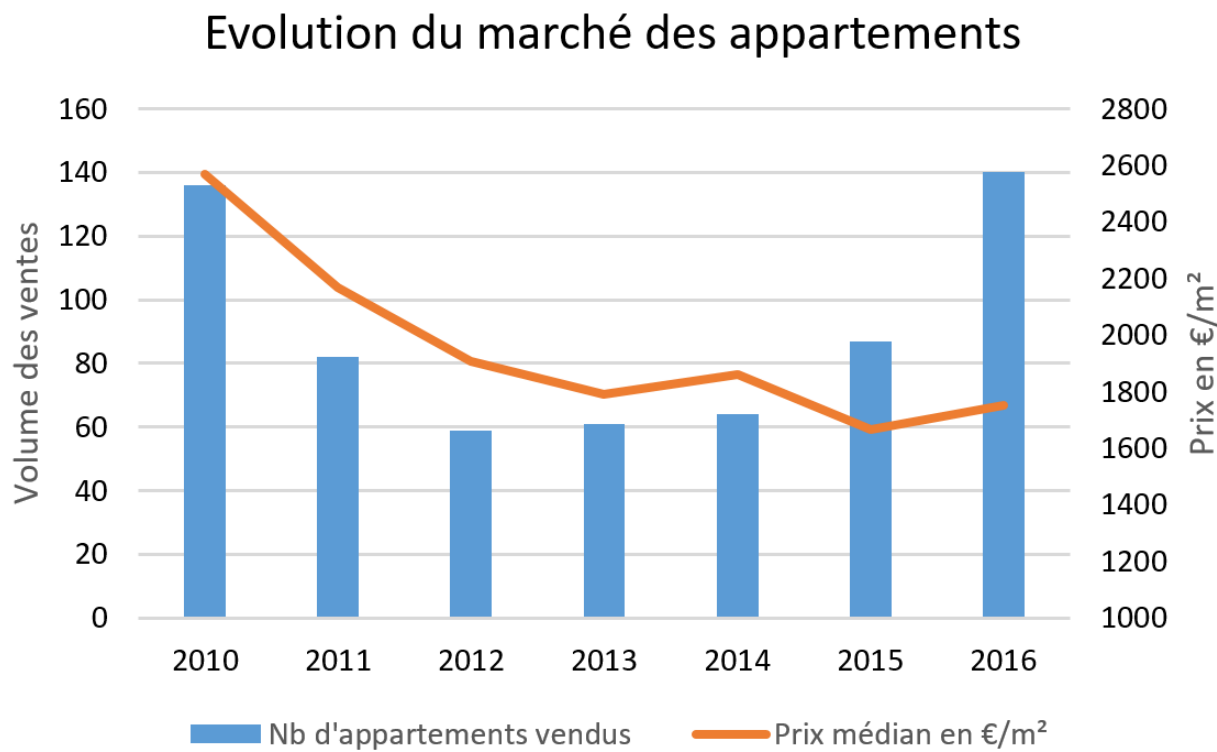
*En Occitanie, en 2016, le nombre de ventes de foncier nu est de 36 232. L'ensemble de ces ventes ont concerné 103 314 parcelles nues.*



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateur d'évolution

E1 : évolution du nombre de ventes et des prix médians dans le marché du logement (SCOT Nord Toulousain)



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateur d'évolution

E1 : évolution du nombre de ventes et des prix médians dans le marché du logement (SCOT Nord Toulousain)

Année	Ventes d'appartements			Ventes de maisons			Ventes de terrains à bâtir			
	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m <sup>2</sup>	Nombre	Prix médian	Prix médian en €/m <sup>2</sup>	Nombre	Surface médiane	Prix médian	Prix médian en €/m <sup>2</sup>
2010	136	134000	2568	621	211820	2105	418	1018	90000	86
2011	82	124750	2169	566	217300	2158	505	992	94900	98
2012	59	110000	1908	539	210407	2135	396	1178	88553	88
2013	61	113000	1790	597	210000	2083	381	746	91000	115
2014	64	104325	1860	603	210850	2067	350	706	90000	123
2015	87	84500	1667	706	207075	2041	339	707	89000	113
2016	140	92750	1753	775	215000	2075	265	679	82500	134
2017	68	98825	1816	415	210000	2052				

→ On retient 2013-2016 pour l'ensemble de l'étude sur ce territoire

# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateurs globaux

**G1 : Informations sur les types de transaction. (SCOT Nord Toulousain)  
(Période : 2013-2016)**

	<b>Nb de transaction</b>	<b>%</b>
Adjudication	46	1%
Echange	67	1%
Expro	0	0%
Vente + vefa	6671	98%

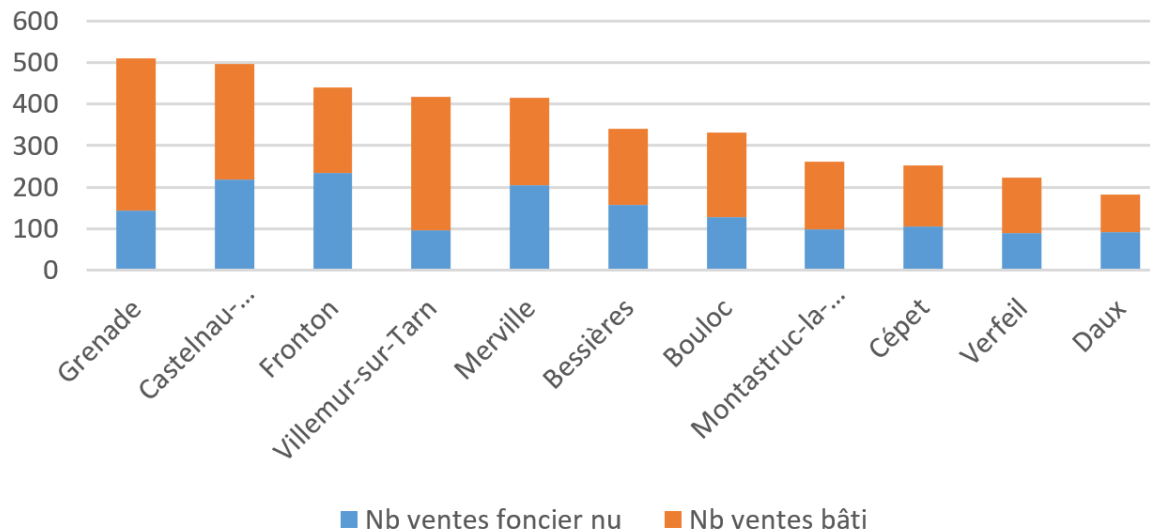
# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateurs globaux

**G2 : Nombre de ventes, bâti et non bâti  
(SCOT Nord Toulousain)**

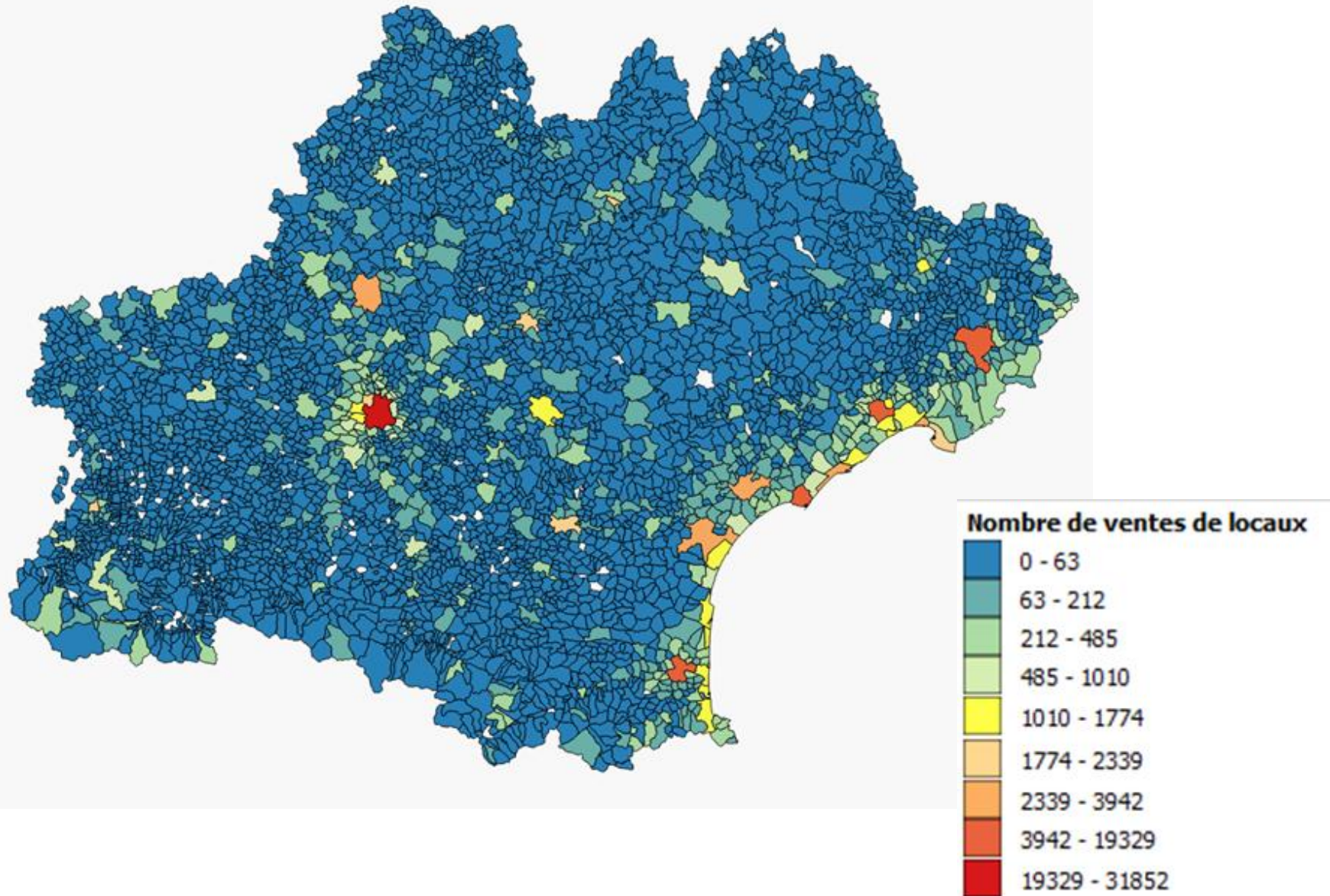
	Ventes		Montant des ventes	
	Nombre	%	Somme	%
Foncier nu	2 926	44%	282 962 735 €	24%
Bati	3 748	56%	874 526 128 €	76%

Nombre de ventes dans les communes  
présentant plus de 180 ventes





# Nombre de ventes de locaux en Occitanie entre 2014 et 2016

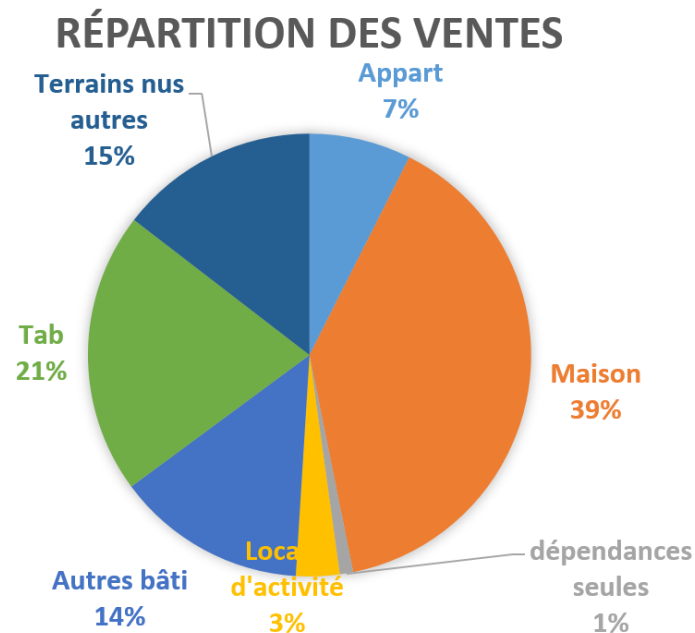




# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateurs globaux

G3 : répartition des biens vendus (SCOT Nord Toulousain)



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateurs globaux

### G4 : répartition des ventes d'appartements (Lot)

<i>Communes</i>	<i>Nb ventes d'appartements seuls</i>	<i>Nb ventes de 2 appartements</i>	<i>Nb ventes d'appartements en lots (&gt;2)</i>	<i>Nb appartements vendus en lots</i>	<i>Nb total appartements vendus</i>	<i>Part des appartements vendus en lots</i>
<b>Cahors</b>	536	62	63	381	1041	37%
<b>Figeac</b>	211	36	26	112	395	28%
<b>Souillac</b>	26	17	12	58	118	49%
<b>Gourdon</b>	20	<11	<11	56	92	61%
<b>Luzech</b>	<11	<11	<11	75	79	95%
<b>Saint-Céré</b>	12	13	<11	16	54	30%

# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Indicateurs globaux

### **G5 : Les locaux d'activité tertiaire (services et commerces) (Nîmes)**

Nombre de locaux d'activités tertiaires vendus à Nîmes entre 2013 et 2016 : **844**

**2/3** des locaux vendus en lots (>1)

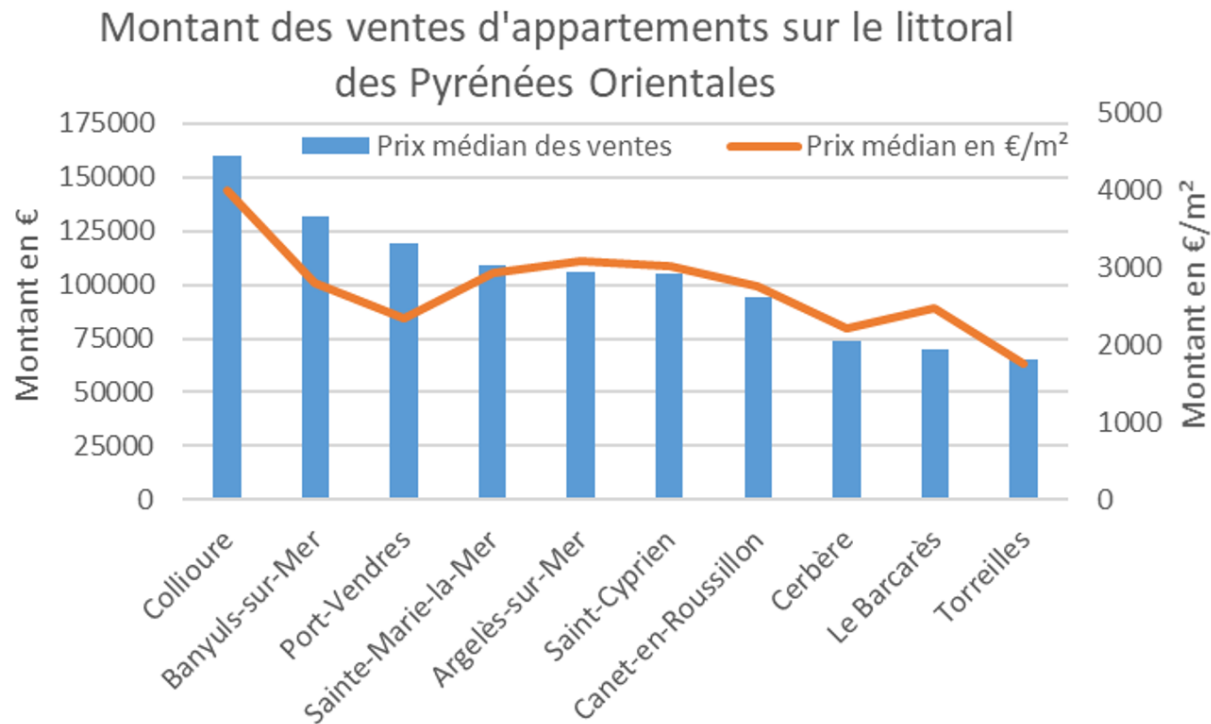
Prix médians locaux vendus seuls : **970 €/m<sup>2</sup>**

Prix médians locaux vendus en lot : **860 €/m<sup>2</sup>**

# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Le marché du logement

L1 et L5 : Marchés de l'appartement et de la maison (13 communes du Littoral PO)





# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Le marché du logement

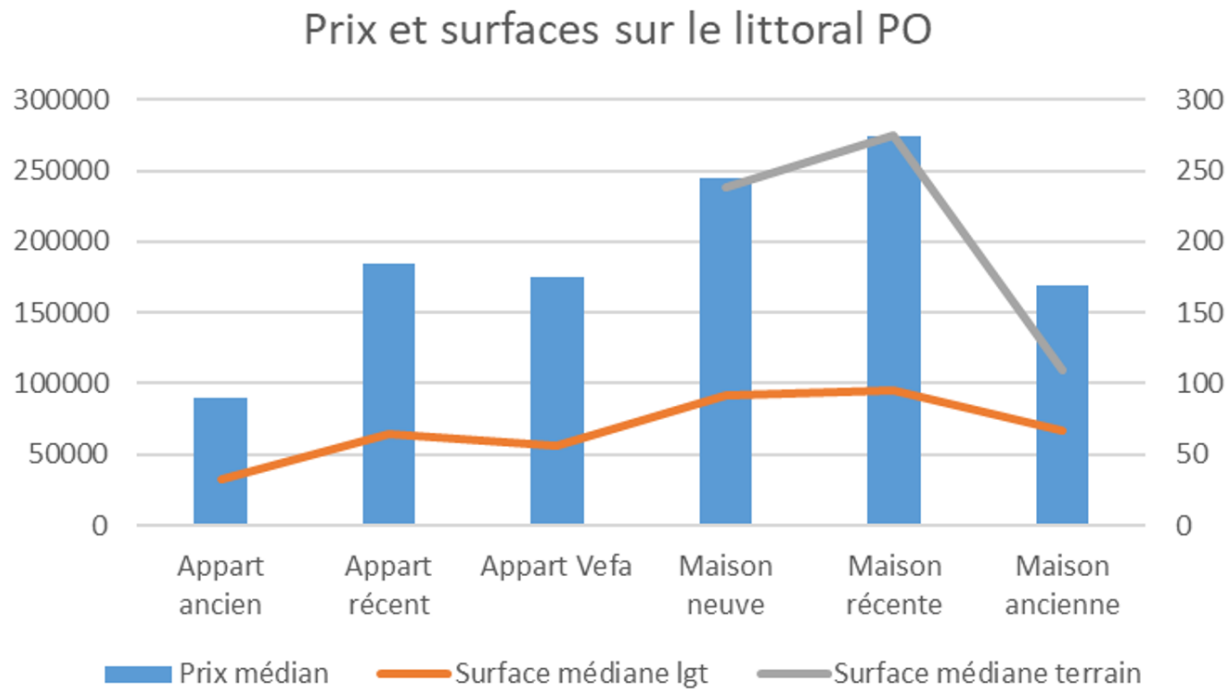
L2 : Les ventes d'appartements avec et sans garage (13 communes du littoral PO)

Littoral PO (2012-16)	Appartement vendu:		
	Sans garage	Avec 1 garage	Avec 2 garages
Nb d'appartements vendus	2461	3078	364
% des appartements vendus	42%	52%	6%
Surface médiane de l'appartement	31 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Montant médian de la vente	80 000 €	102 000 €	184 500 €
Montant médian de la vente en €/m <sup>2</sup>	2 529 €/m <sup>2</sup>	2 930 €/m <sup>2</sup>	3 209 €/m <sup>2</sup>

# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Le marché du logement

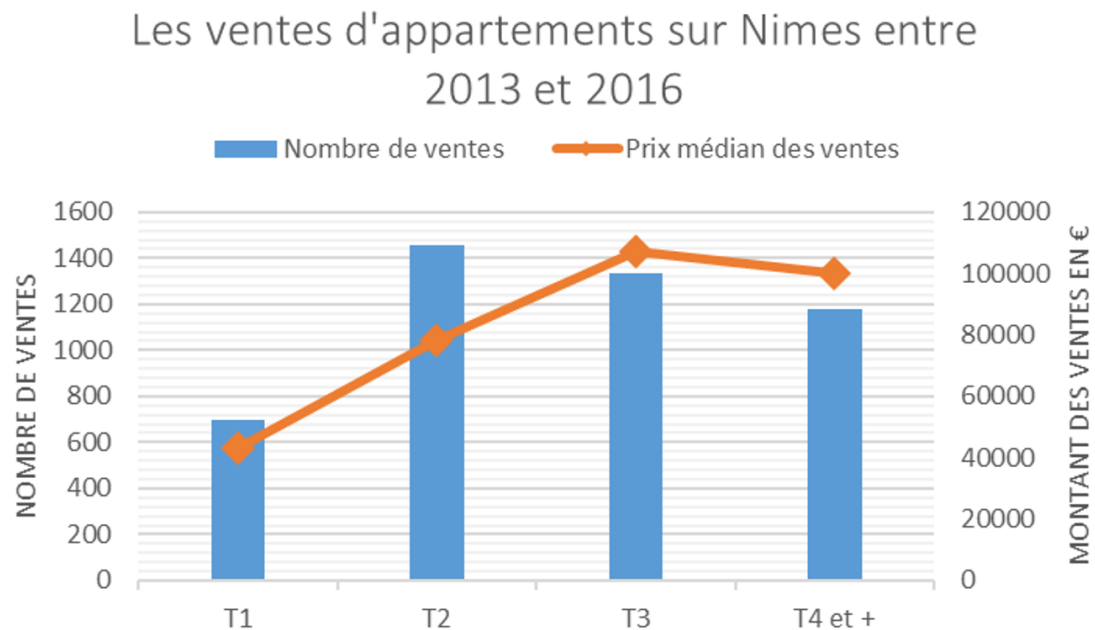
L3 et L6 : Appartements/maisons et ancienneté (13 communes du littoral PO)



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Le marché du logement

L4 et L7 : Appartements/maisons et nombre de pièces principales (AU Nîmes)



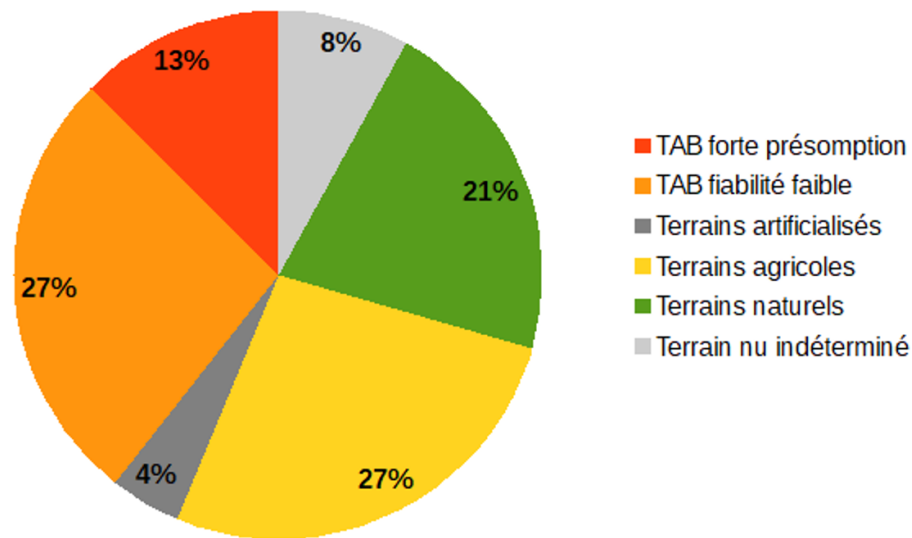


# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Les marchés fonciers

### F1 : ventes de terrains nus (Lot)

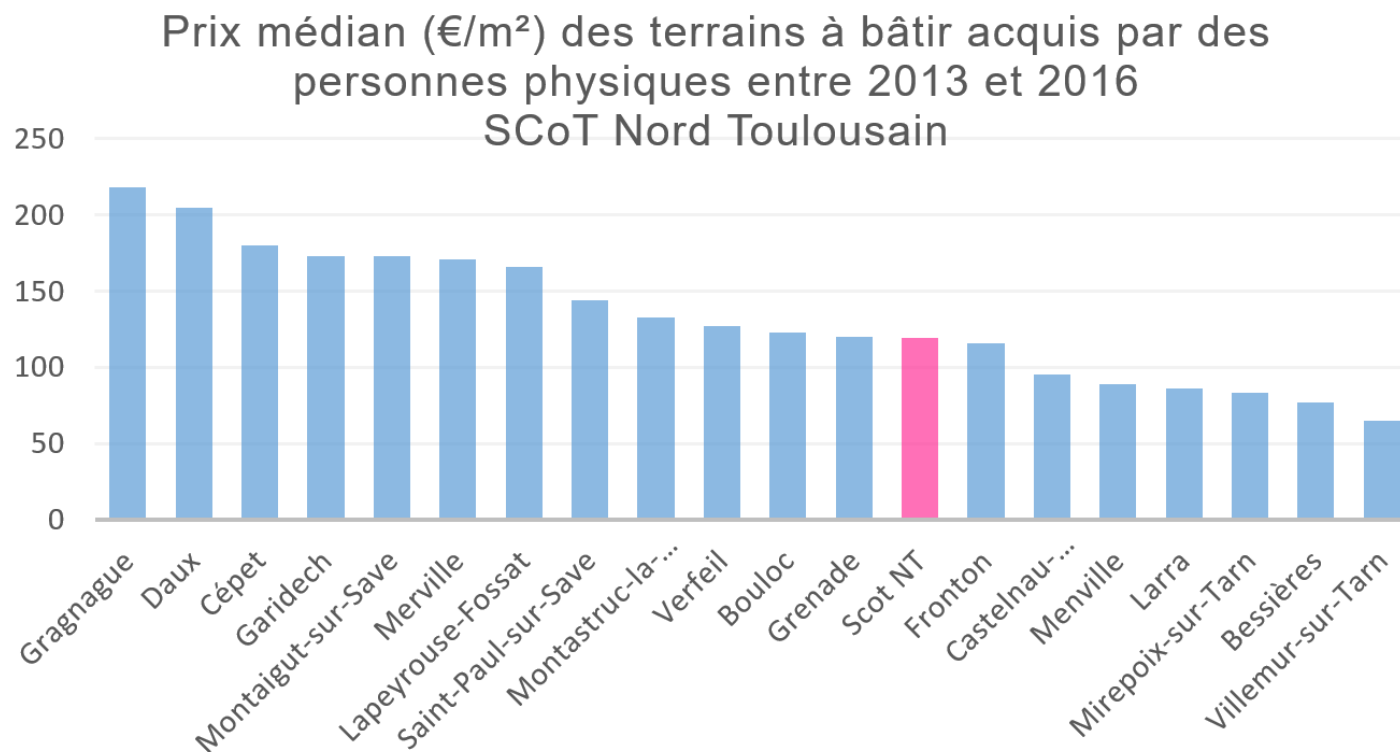
Répartition des ventes de terrains non bâtis dans le Lot entre 2012 et 2016



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Les marchés fonciers

F2 : Les terrains à bâtir acquis par des personnes physiques (SCOT Nord Toulousain)



# Illustration des indicateurs d'InOcc\_DV3F

## Principaux acquéreurs et vendeurs

T1 et T2 : Top des acquéreurs et des vendeurs (SCOT Nord Toulousain)

**Le TOP 4 des acquéreurs - Scot Nord toulousain**

	Appartement			Maison			TAB		
	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%	Acquéreur	Nb de ventes	%
1	Personne physique	282	80	Personne physique	2254	86	Personne physique	1335	87
2	Non défini	59	17	Non défini	281	11	Organisation de gestion foncière et immobilière	91	6
3	Organisation de gestion foncière et immobilière	7	2	Organisation de gestion foncière et immobilière	58	2	Personne morale autre	52	3
4	Personne morale autre	3	1	Personne morale autre	9	0	Non défini	25	2

Merci de votre attention