



Atelier « politiques locales de l'habitat » – connaissance des marchés du logement

les données relatives aux prix

28 juin 2022

Synthèse

1. Contexte de l'atelier

1.1 Introduction

Pour ce cycle d'ateliers du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la thématique des politiques locales de l'habitat, la DREAL a choisi d'aborder le thème de la connaissance des marchés du logement. En effet, l'article 205 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier, adossés aux programmes locaux de l'habitat, qui devront notamment analyser la conjoncture du marché immobilier.

Afin d'accompagner la mise en place de ces observatoires, la DREAL, avec l'appui d'Urba4, réseau des agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes, a proposé de consacrer une série d'ateliers aux sources et données contribuant à ces analyses. Le premier atelier portant sur la [connaissance des loyers](#) s'est tenu le 25 janvier 2022. Ce deuxième atelier, organisé le 28 juin 2022, s'est intéressé à la connaissance des prix immobiliers et fonciers.

Au vu de la situation sanitaire, l'atelier s'est tenu en visioconférence, et a été introduit et conclu par Vincent Tibi, de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, et animé par les agences d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et de la région grenobloise.

Comme les précédents ateliers, cette réunion a eu pour objectif de constituer un lieu d'échange, d'information, de veille, de partage d'expérience, pour contribuer à la montée en compétence des acteurs locaux de l'habitat. Elle a rassemblé près de 80 participants.

L'atelier a été structuré en deux temps : sa première partie a porté sur une présentation des principales données disponibles, tandis que la seconde a été consacrée à plusieurs retours d'expériences et exemples d'usage de ces données sur le territoire régional.

1.2 Quelques éléments de contexte historique et juridique – Clotilde Buhot, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Jusque dans les années 1980, la connaissance des marchés immobiliers reste confidentielle, du fait notamment d'un accès très limité aux données. Au début des années 1990, le notariat commercialise une base de données sur les ventes, mais hormis cet exemple, les acteurs publics comme les acteurs privés investissent peu dans des dispositifs locaux d'observation, situation qui va perdurer encore au début des années 2000.

Observer l'habitat va cependant devenir une obligation pour certaines collectivités à la suite de « l'acte II » de la décentralisation. La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit en effet la possibilité de déléguer à une collectivité les aides à la pierre dans le cadre d'une convention de délégation de compétence sur la base d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire lorsqu'elle concerne un établissement public de coopération intercommunale. Son article 61 stipule en outre que « le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire ». Le contenu de ce dispositif d'observation va progressivement être complété et précisé par voie législative et réglementaire :

- L'article 1^{er} du décret 2005-317 du 4 avril 2005, codifié à l'article R302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation, précise ses objectifs : l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social ainsi que le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés. Les services de l'État doivent par ailleurs mettre à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.
- La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 dite « Égalité et citoyenneté » prévoit notamment le renforcement des stratégies foncières au service des territoires et du volet foncier des PLH. Le rôle de l'État dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation est réaffirmé, et au « *dispositif d'observation de l'habitat* » se substituent des « *dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier* ».
- Le détail des dispositifs d'observation est précisé dans l'article 5 du décret 2018-142 du 27 février 2018. Ils doivent désormais porter sur :
 - l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
 - l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
 - le suivi de la demande de logement locatif social ;
 - le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.
 - En outre, les services de l'État doivent mettre à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation « *les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent* ».

Enfin, plus récemment, la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021 substitue aux dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier des « *observatoires de l'habitat et du foncier* », qui doivent être mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Cette loi codifie au III de l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation les missions principales des observatoires, notamment analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier. Les communes ou les EPCI qui ne sont pas couverts par un plan local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec un autre EPCI compétent dans les conditions qu'ils déterminent. Un décret en conseil d'État apportera quelques précisions concernant les modalités d'application de ces dispositions.

Cette évolution législative va participer à l'accélération de l'ouverture des données, ainsi qu'au développement d'une offre géoréférencée qui s'est aussi démocratisée. Des bases de données,

des portails et divers sites internet mettent désormais à disposition quantité d'informations et sont accessibles à de nombreux acteurs – parfois même au grand public. Finalement, en quelques années, on est passé d'une situation de pénurie de données à une abondance, voire une surabondance. C'est la raison pour laquelle cet atelier propose de découvrir le panel des principales données disponibles pour observer les prix, leur intérêt et leurs limites, ainsi que des exemples de leur utilisation par différentes collectivités et opérateurs en Auvergne-Rhône-Alpes.

2. La connaissance des prix

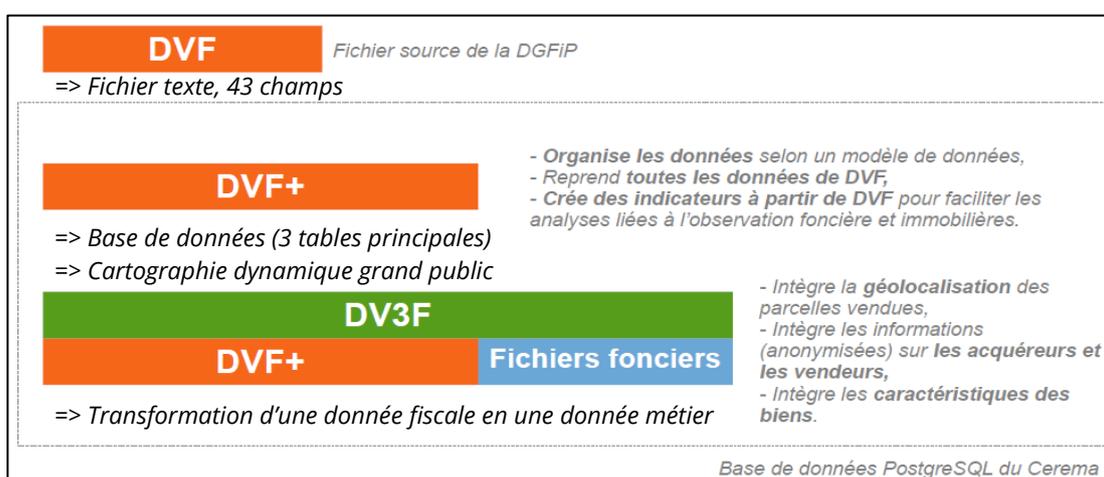
En complément du diaporama de l'atelier, un **tableau récapitulatif** de chacune de ces sources de données accompagne la présente synthèse, précisant le contenu des différentes bases de données, les organismes en charge de leur collecte et de leur traitement auprès desquels les données peuvent être commandées, les fréquences de mises à jour ou de collectes des données, les derniers millésimes disponibles, les périodes et comparaisons possibles, ainsi que les coûts éventuels de ces bases.

2.1 Le parc ancien – DVF – Déborah Sauvignet, Agence d'urbanisme de la région grenobloise

DVF, DVF+, et DV3F : de quoi parlons-nous ? Pour ces trois bases, les informations proviennent du traitement informatisé « Demande de valeurs foncières » des services des impôts (Direction générale des finances publiques – DGFIP). Toutes les ventes foncières et immobilières sont recensées.

- **DVF** est une base brute, calibrée pour les services fiscaux et non pour de l'observation : elle est donc difficile à exploiter en l'état.
- **DVF+** correspond à la donnée DVF structurée en base de données. Elle est organisée en trois tables principales permettant les analyses statistiques. DVF+ a été géolocalisée et une version simplifiée est diffusée au grand public via le portail : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>
- **DV3F** combine l'exhaustivité des transactions foncières et immobilières présentes dans DVF à la richesse d'informations issues des Fichiers fonciers, retraités par le Cerema.

Cette base DV3F, enrichie, apporte notamment une caractérisation fine des biens vendus, des informations sur les acheteurs et les vendeurs à travers une typologie d'acteurs, et renseigne, lorsque le recul est suffisant, sur l'évolution des biens après la vente. Elle constitue une donnée homogène à l'échelle nationale. Elle est ainsi une base de données précieuse pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers (marché de particuliers et institutionnel, habitat, marché économique, etc.). La principale difficulté provient de sa richesse, qui nécessite des compétences spécifiques et une harmonisation des filtres et traitements.



2.2 Le parc ancien – Perval – Majury Vellupillai, Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Perval est la base des références immobilières du notariat, qui recense les informations contenues dans les actes notariés lors des transactions immobilières (appartements, maisons ou terrains) effectuées par les notaires hors Île-de-France (où est développée la base Bien).

La profession s'est organisée à partir du début des années 1990 pour alimenter un fichier de références immobilières, fournissant ainsi des éléments de comparaison. D'abord développé pour certaines régions, ce fichier est devenu national à partir de 1998. La loi n° 2011-331 du 28 mars 2011, complétée par le décret d'application n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux, a officialisé ce fichier en instaurant une nouvelle mission de service public pour les notaires qui ont l'obligation de renseigner cette base.

Au-delà des volumes, des prix de vente, et de leur localisation, Perval contient des informations précieuses sur les acquéreurs et vendeurs (par exemple, le statut économique des acquéreurs ou les modes d'acquisition, comme le recours au crédit) ainsi qu'une segmentation des marchés. Par rapport à DV3F, les données Perval sont « prêtes à l'emploi », car des filtres sont déjà appliqués par le fournisseur de façon à sélectionner les transactions les plus pertinentes – ce qui peut néanmoins constituer une faiblesse en ne permettant pas l'observation de marchés atypiques. Les données sont par ailleurs diffusées dans un délai plus court que celles de DV3F.

Perval présente néanmoins un coût relativement élevé (qui dépend du nombre de transactions exportées), et son taux de représentativité est parfois loin d'atteindre 100 % du marché (notamment en raison du fait que le recueil des transactions se faisait initialement sur la base du volontariat). En outre, le taux de remplissage peut varier d'un champ à l'autre. Certaines données doivent aussi être prises avec précaution du fait de la faible volumétrie et de l'hétérogénéité de certains types de biens. Enfin, Perval porte uniquement sur le marché des particuliers : en conséquence, les transactions de maisons neuves ne rendent pas compte de l'ensemble de la construction de maisons (ventes de professionnels à des particuliers, dans les lotissements notamment) ; de même, les appartements vendus par lots ne sont que partiellement pris en compte, de sorte que Perval ne permet par exemple pas de suivre les opérations de vente de logements en état futur d'achèvement (VEFA).

2.3 Les ventes HLM – RPLS – Clotilde Buhot, Urbalyon

La vente de logements sociaux, facilitée par la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dans l'objectif d'augmenter la fluidité dans le parc social, peut constituer un sous-marché au sein du marché des logements anciens.

Le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (**RPLS**), créé par la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, déjà présenté lors de l'atelier du 25 janvier 2022, permet de connaître chaque année de façon détaillée la composition du parc social au 1^{er} janvier d'une année N, mais aussi les mouvements l'ayant affecté au cours de l'année N-1, ce qui concerne donc les logements sortis du parc social suite à leur vente.

Le fichier RPLS fournit les caractéristiques des logements sociaux vendus, leur prix de vente, et la qualité des acquéreurs. Si la donnée est en principe exhaustive (dans la limite du champ du RPLS, qui ne concerne que les logements ordinaires des bailleurs sociaux, et ne recense pas les logements conventionnés des collectivités ni les logements-foyers), le décalage dans l'enregistrement de la vente peut atteindre deux à trois ans. En outre, du fait du seuil du secret statistique fixé à 11 unités et compte tenu des faibles volumes de logements vendus, le traitement statistique et la diffusion de données issues de traitements réalisés à partir du RPLS doivent être réalisés avec précaution. À titre d'exemple, le prix médian d'un logement de type 3 (typologie la plus vendue) ne peut être diffusé que pour huit intercommunalités d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Question/ Existe-t-il une version de RPLS permettant d'obtenir l'historique des ventes HLM et non seulement les ventes ayant eu lieu l'année précédente, ou bien faut-il compiler les données des ventes des différents millésimes ?

→ Les fichiers RPLS sont produits annuellement. Pour assurer un suivi pluriannuel des ventes, il est donc nécessaire de compiler les données.

2.4 L'immobilier neuf – ECLN – Clotilde Buhot, Urbalyon

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (**ECLN**) est la seule donnée publique concernant l'immobilier neuf en France, réalisée depuis 1995 dans sa version nationale. Cette enquête est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général. Réalisée tous les trimestres par le Service des données et études statistiques (SDES) du ministère en charge du Logement sur la base du fichier Sit@del (base des permis de construire), l'enquête porte sur les programmes en cours de commercialisation de plus de cinq logements. ECLN est une opération majeure pour le suivi conjoncturel du secteur d'activité du marché du logement neuf, car elle permet de suivre les mises en vente, les ventes, et le stock restant à commercialiser, ainsi que les prix. Ceux-ci sont indiqués par lot pour l'individuel et en €/m² hors parking pour le collectif, avec une distinction selon trois typologies de logements. À l'échelle nationale, 12 000 programmes sont enquêtés trimestriellement, permettant une restitution des résultats jusqu'à l'échelle communale.

Si ECLN est une donnée gratuite et facilement accessible (fichiers téléchargeables au format .xls), et fait l'objet de publications synthétiques régulières, notamment par la DREAL (chiffres-clés et carte des prix médians pour les appartements neufs par EPCI), elle présente néanmoins plusieurs limites : elle n'est pas exhaustive puisqu'elle ne porte que sur les programmes immobiliers et permis de construire comportant au moins cinq logements destinés à la vente ; l'enquête ne permet pas de connaître l'utilisation finale des logements (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location, et par exemple de distinguer les ventes aux occupants des ventes aux investisseurs) ; le champ de l'enquête exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction ; enfin le secret statistique est fréquent à une échelle fine.

Pour compléter la connaissance des prix de l'immobilier neuf et les dynamiques de ce marché, des prestataires, de forme associative ou privée (en particulier, pour les organismes ayant leur siège et/ ou intervenant dans la région, le CECIM – Centre d'études de la conjoncture immobilière, ou Adéquation pour les organismes régionaux), proposent un suivi de la commercialisation programme par programme, voire logement par logement. Cette connaissance à une échelle très fine est généralement complétée avec une mise à jour mensuelle. Mais l'accès aux données et études de ces prestataires est payant.

2.5 Les terrains à bâtir – EPTB – Déborah Sauvignet, AURG

L'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (**EPTB**) s'intéresse aux coûts de la construction d'une maison individuelle. La première enquête a été lancée en 1985, mais a été arrêtée au niveau national en 1996, avant d'être relancée en 2006, selon une méthodologie renouvelée et avec un questionnaire enrichi.

EPTB concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement en maison individuelle en construction neuve. Elle permet de disposer d'éléments sur le prix et les caractéristiques du terrain et de la construction de la maison (par exemple, la surface du terrain, la part du coût du terrain dans le projet de construction global, le mode de chauffage, la destination du logement, etc.), et fournit aussi des informations sur l'acquéreur (âge, catégorie socio-professionnelle, etc.).

Cette enquête déclarée d'intérêt général et de qualité statistique est également réalisée par le SDES. La collecte est réalisée par envoi postal de questionnaires chez les déposataires du permis de construire, et revêt un caractère obligatoire. Cette collecte des données est faite de manière mensuelle, mais leur exploitation est annuelle.

La principale limite de cette source est liée au champ très spécifique de l'enquête, qui est de plus soumise au secret statistique. EPTB ne permet donc pas d'exploitation à des échelles territoriales fines, et les principales analyses qui en sont faites restent à l'échelle nationale ou régionale.

2.6 Les sites internet « grand public » – Déborah Sauvignet, AURG

Plusieurs sites de petites annonces immobilières fournissent également des chiffres sur les marchés immobiliers, qui se trouvent donc accessibles à tous sur internet. Dans l'ensemble, ils présentent une grande facilité d'utilisation, en ayant généralement recours à la cartographie ou l'infographie pour synthétiser les informations qu'ils proposent. MeilleursAgents ou encore Seloger sont les sites plus connus et a priori très utilisés par le grand public – ils occasionneraient entre deux et six millions de visites par mois. Ce sont par ailleurs, comme Logic-Immo, des filiales du même groupe de presse.

Si les interfaces de ces sites sont simples d'usage, la construction des données sous-jacentes est par contre largement opaque : les segments de marché sont souvent fusionnés (appartements/maisons), les échelles changent au gré des projections cartographiques, les sources et l'échantillonnage des données restent imprécis, voire flous. De plus, la méthodologie à partir de laquelle sont déterminés les prix (notamment) est une « boîte noire ». En conséquence, il est vivement recommandé de n'utiliser les données mentionnées sur ces sites qu'à des fins strictement « consultatives », et de ne pas en faire un usage statistique.

Question/ *Les réseaux des professionnels de l'immobilier (FNAIM), ou les promoteurs (FPI), ne disposent-ils pas d'observatoires avec des données plus pertinentes que celles de ces sites ?*

→ *La FPI indique avoir développé depuis 2009 son propre outil de suivi de la conjoncture du marché national des logements neufs, s'appuyant sur les observatoires des Chambres de la FPI, qui couvriraient environ 90 % du marché métropolitain des logements neufs (en 2015). Néanmoins, cet observatoire n'est pas partagé avec les autres acteurs du logement et de la construction, et les données qui en sont issues sont a priori essentiellement diffusées de façon agrégée (France entière / Île-de-France / autres régions, ainsi que quelques données à l'échelle de certaines agglomérations ou intercommunalités) lors de conférences de presse trimestrielles. Toutefois, on peut aussi relever que la FPI compte parmi les membres fondateurs du CECIM.*

→ *Concernant la FNAIM, celle-ci diffuse depuis avril 2022 sur son site internet un « [baromètre mensuel de l'immobilier](#) », élaboré par le Laboratoire économique du logement de la FNAIM (LABEL FNAIM) en lien avec le dispositif d'observation Clameur (cf [atelier du 25 janvier 2022](#)). Ce baromètre se présente sous la forme d'un document de 6 pages au format pdf contenant une analyse nationale et un certain nombre des données agrégées (par région, par « groupes de villes » et pour 70 communes de France métropolitaine). Le baromètre contient une brève note méthodologique mais sans précision sur la représentativité des chiffres.*

2.7 Le point de vue de la recherche – Guilhem Boulay, Université d'Avignon

Le manque d'information sur les transactions immobilières est régulièrement accusé de perturber le marché, voire d'avoir des effets d'inflationnistes. Depuis quelques années, et notamment avec l'ouverture de DVF, on est passé d'un manque de données à une abondance voire une surabondance. Pour autant, la multiplication récente des sources disponibles ne garantit pas la transparence, car l'échantillonnage, les méthodes de traitement des données (filtres applicables)

voire les choix en matière de représentation spatiale sont autant d'éléments qui influent sur les résultats.

La qualité intrinsèque des données a été étudiée, et montre que par rapport à DVF, toutes les sources alternatives surestiment les prix, sans pour autant avoir une qualité constante. Il n'est donc pas possible d'anticiper la qualité de la donnée ni de la redresser.

DVF couvrant l'intégralité des transactions, il n'y a plus de biais d'échantillonnage. Mais cette donnée étant très complexe, les différents choix méthodologiques impactent très fortement les résultats obtenus.

Enfin, la démonstration de Guilhem Boulay a porté sur les biais liés à la maille territoriale : le choix de la bonne échelle est primordial dans l'étude des marchés fonciers et immobiliers. Des pistes d'améliorations sont envisageables : une étude est notamment en cours pour déterminer à quel niveau la variance (dispersion des prix) est la plus faible, tout en étant la plus dissemblable possible avec les mailles voisines. La maille communale semble la plus robuste (effet d'adresse), suivie par la maille intercommunale (effet des politiques menées par les EPCI ?).

Question/ *Les écarts d'évaluation entre DVF et les autres sources peuvent-ils provenir d'un nombre différent de points de référence à partir desquels sont déterminés les moyennes ? Peut-on par ailleurs faire l'hypothèse que plus le prix au m² est faible (territoire détendu) et moins il y a de transactions, et donc plus « mauvaise » est l'estimation ?*

→ *Statistiquement, il y a plus de probabilités d'avoir un écart quand il y a moins de références de prix (biais d'échantillonnage) : moins il y a d'observations, et plus on risque de se tromper. Toutefois, on ne peut directement lier les écarts qui ont été mesurés entre les sources avec le nombre de références de prix. Le graphique qui ordonne les communes en fonction de leurs prix montre que leur classement ne dépend pas de leur taille. Certaines communes sont chères et peuplées, d'autres communes chères comptent peu d'habitants ; à l'inverse, des communes sont peu chères et peuplées, et d'autres encore peu chères et peu peuplées : les prix ne varient pas avec la masse démographique, et on ne peut donc établir directement de lien entre la position de la commune dans la hiérarchie des prix, le nombre de transactions, et la qualité des estimations. Par ailleurs, si on tend à avoir un peu plus de transactions quand les prix sont élevés, il y a aussi des territoires peu chers qui comptent un nombre important de transactions. Il n'y a donc pas non plus de relation stricte entre niveau de prix et niveau d'activité des marchés.*

3. Retours d'expériences

Le second temps de l'atelier a été consacré au partage de connaissances et aux retours d'expériences, à partir des témoignages d'acteurs de l'habitat et de collectivités territoriales ayant mobilisé ce type de données pour des applications ou des usages spécifiques : mise en place d'outils d'observation, conduite d'études sur les marchés de l'habitat, mise en œuvre de politiques publiques particulières.

3.1 L'Observatoire foncier partenarial de l'Isère (OFPI) – Delphine Lorin-Etuy, Conseil départemental de l'Isère et Manon Sajaloli, AURG

Depuis 2006, l'OFPI est un outil au service des collectivités de ce territoire, et leur apporte une meilleure connaissance des dynamiques foncières. L'OFPI réalise une collecte, un traitement et une analyse de plusieurs données : sur la consommation foncière (Fichiers Fonciers), les marchés immobiliers (Perval, CECIM, ECLN), la construction neuve, ou encore les marchés ruraux et agricoles (DIA SAFER).

Les résultats sont diffusés à l'échelle des EPCI, des SCOT et du département. Les vingt adhérents de l'OFPI (dont douze intercommunalités) bénéficient des productions réalisées sous forme de fiches et d'accès à un portail de cartographie statistique (Géoclip). Ces outils permettent une vision

claire de l'évolution du foncier et de l'immobilier, ainsi que la comparaison des territoires. Les méthodologies sont partagées et stables, les données (et leur éventuel achat) sont mutualisées.

Question/ *L'utilisation des données DV3F en substitution et/ou en plus de celles issues de Perval s'est-elle posée pour l'OFPI ?*

→ *L'OFPI s'est effectivement posé cette question de la mobilisation de DV3F. Toutefois, le délai de récupération d'une année complète est trop élevé. Avec Perval, les fiches OFPI sur les marchés N-1 peuvent être publiés au mois d'octobre de l'année N. Avec DV3F, l'OFPI ne pourrait publier que des données de l'année N-2 en début d'année N.*

3.2 Isère Habitat – Thomas Pouderoux

Isère Habitat est une société coopérative de construction qui réalise des logements en accession sociale (location-accession en PSLA, BRS, habitat participatif) en Isère, à la fois dans des territoires urbains mais aussi dans des secteurs ruraux, tendus ou non. Les produits développés vont de la maison individuelle au grand collectif.

Pour mieux appréhender l'environnement dans lequel va s'inscrire un projet, une étude de marché est nécessaire. Elle est réalisée en interne en s'appuyant sur trois types de données : la solution informatique prospec-immo.com (centrale d'annonces immobilières des sites marchands), DVF « grand public » (app.dvf) et les données du CECIM. Ces dernières sont essentielles pour l'observation de la promotion, d'autant que le détail de chaque programme en cours de commercialisation est accessible.

Question/ *Qu'est-ce qu'un observatoire de l'habitat et du foncier tel que prévu par la loi Climat & résilience peut ou pourrait apporter à une société coopérative telle qu'Isère Habitat, et plus généralement aux organismes HLM ?*

→ *Un organisme comme Isère Habitat étant obligé de travailler à une échelle territoriale fine, avec une connaissance des opportunités et des marchés « en temps réel », un tel observatoire ne présente a priori pas de plus-value opérationnelle. Néanmoins, de tels observatoires peuvent donner une vision intéressante des marchés. Il est important de disposer de tels outils pour objectiver de manière partagée l'état des marchés locaux.*

3.3 Mission Carré de Soie – Camille Daudet, Carré de Soie et Majury Vellupillai, AURG

« Carré de Soie » est une mission territoriale qui a pour rôle d'impulser et de coordonner la dynamique d'un projet de territoire d'environ 500 ha entre Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, à l'est de Lyon. La question des reventes de logements neufs s'est posée en réaction à de nombreux discours sur de possibles phénomènes de spéculation.

Afin de répondre à ce questionnement et pour objectiver le phénomène il a été nécessaire de définir une méthodologie originale pour cibler des reventes. La recherche de biens ayant connu plus d'une mutation depuis 2010 s'est appuyée sur un croisement des fichiers Perval et des DIA, permettant d'isoler 58 reventes effectives. Des entretiens auprès des opérateurs ont permis d'expliquer les moins et plus-values extrêmes. Il est envisagé d'actualiser ce travail tous les quatre à cinq ans.

Question/ *Le traitement des DIA apparaît-il comme une piste intéressante et facile à mobiliser pour compléter l'observation, ou est-ce un travail complexe qui ne peut être envisagé que sur des territoires particuliers et de petite taille ?*

→ *Les DIA ne portant généralement que sur des périmètres restreints (zones de préemption), la méthode n'est pas envisageable à une grande échelle. En outre, le travail étant plutôt complexe, il paraît difficile de l'intégrer de façon systématique dans un observatoire.*

Question/ *Dans cette étude, les logements neufs sont ceux construits après 2010 ; est-ce que chaque source / étude définit ce qu'elle entend par logement neuf ou existe-t-il des conventions ou des normes en la matière ?*

→ *Les services fiscaux considèrent un logement comme « neuf » lorsqu'il a moins de cinq ans, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'un logement ancien ayant fait l'objet de travaux de rénovation dont l'importance est telle qu'ils rendent le bien à l'état neuf (article 257 du Code général des impôts). En outre, le logement ne doit pas avoir été occupé. Au-delà de ce délai, le logement est qualifié d'« ancien ». Certains professionnels parlent aussi parfois de logement « récent » pour désigner les logements construits et achetés depuis au maximum dix ans, et qui peuvent avoir été occupés par un ou plusieurs locataires successifs.*

3.4 Autres témoignages

En complément de ces trois présentations, Deborah Sauvignet (AURG) fait part des retours d'expérience de Grenoble-Alpes Métropole, et Mamar Abed Relam de celui de la ville de Saint-Étienne.

Grenoble-Alpes Métropole utilise DV3F dans le cadre de l'observatoire de sous-marchés immobiliers, et Perval uniquement pour alimenter des notes de conjoncture et connaître les vendeurs et acheteurs. Le recul sur DV3F est encore insuffisant pour s'appuyer sur cette seule source. DV3F a pour avantage le fait qu'il s'agit d'une donnée gratuite, exhaustive, composée d'un seul fichier pour les ventes en neuf / récent / ancien, et les ventes de maisons et appartements, permettant les traitements à façon. La donnée brute est toutefois compliquée à traiter, ce qui pourrait aboutir à ce que les indicateurs susceptibles d'être produits à partir de la même source par chaque structure et/ou territoire ne soient pas comparables, et partagés. Il serait ainsi souhaitable de pouvoir bénéficier de traitements centralisés, pour permettre la comparaison des territoires. Perval a l'avantage d'être une donnée déjà traitée : il est ainsi plus simple de sortir des indicateurs comparables. En outre, la donnée bénéficie d'une « légitimité » supplémentaire, d'autant que les notaires sont généralement des partenaires des EPCI dans l'observation locale et qu'ils accompagnent la diffusion des données de leur analyse. Ses délais de mise à disposition plus rapides que pour DV3F constituent aussi un avantage pour cette source, qui a pour principal inconvénient d'être payante. De même, du fait de son mode de diffusion, il n'est pas toujours possible de comparer son territoire d'études avec d'autres faute de publication équivalente sur tous les territoires.

Grenoble-Alpes Métropole exploite également les données ECLN, jugées fiables, notamment pour réaliser des comparaisons entre territoires (autres EPCI, niveau national), et est partagée dans de nombreuses notes de conjonctures. Les données CECIM (qui couvrent environ 86 % de la métropole, mais varient selon les communes) sont essentiellement utilisées pour vérifier leur cohérence avec ECLN, et présentent aussi l'intérêt d'être mensuelles ; si des écarts sont observés, cela peut constituer une alerte pour les analyses produites à partir d'ECLN. Enfin, les conférences de presse (FPI, Fnaim, notaires...) permettent de recueillir des éléments qualitatifs et d'entendre les discours du moment des professionnels.

Concernant la ville de Saint-Étienne, les observations des tendances récentes du marché immobilier témoignent d'un certain dynamisme dans l'ancien de centre-ville, d'une très bonne rentabilité locative, mais aussi d'un retour des promoteurs qui reste timide avec des résultats très modestes sur le neuf, notamment du fait de l'absence d'outils de défiscalisation. Ce suivi du marché immobilier passe par des travaux réalisés par Epures (agence d'urbanisme de la région stéphanoise) dans le cadre du programme partenarial de l'agence, avec notamment une mission confiée à des prestataires privés (CECIM, Adéquation) pour enregistrer les données des opérateurs. En interne, la ville (qui a désormais mutualisé la thématique habitat avec Saint-Étienne Métropole), s'était également dotée depuis 2011 d'un observatoire habitat, comprenant notamment une base recensant des données de suivi des livraisons mais aussi des projets en cours ou potentiels – les techniciens de la collectivité étant bien identifiés par les opérateurs, des rencontres en amont permettent d'avoir connaissance des projets qui se développeront quelques années plus tard.

Question/ *Existe-t-il des bases de données fiables sur la performance énergétique des logements ?*

→ Perval indique les DPE des logements vendus, mais c'est un champ très peu renseigné. Concernant le parc social, le DPE est un champ du RPLS : au 01/01/2021, 88 % des logements du parc social de la région ont fait l'objet d'un DPE. Concernant le parc privé, le [registre national des copropriétés](#) tenu par l'Anah comporte quelques informations agrégées sur les étiquettes énergétiques des bâtiments en copropriété.

Plusieurs autres sources sont mobilisables sur le sujet, qui pourrait être traité dans un prochain atelier du CRHH sur les données relatives aux caractéristiques du parc de logements. Sans entrer dans leur détail, il est possible de citer les données suivantes :

- une base des diagnostics de performance énergétique (DPE) élaborée par l'ADEME avec l'appui d'Etalab est disponible en [opendata](#). Les données complètes sont également disponibles en téléchargement, mais leur utilisation est complexe (format SQL).

- la Base de données nationale des bâtiments ([BDNB](#)) est une cartographie du parc de bâtiments résidentiels ou tertiaires existants, élaborée par le CSTB par croisement géospatial de plusieurs bases issues d'organismes publics, dont l'ADEME.

4. Conclusion

L'observation des prix s'opère toujours par une segmentation des marchés, entre neuf et ancien, collectif et individuel, La connaissance s'appuie principalement sur deux bases de données : DVF (et ses dérivés) et Perval. Elle peut être complétée par diverses autres sources publiques, portant sur des champs spécifiques : le parc social, la promotion collective, la promotion individuelle, etc.

Les témoignages ont permis d'aborder la question des usages de ces données, des traitements et des référentiels, ainsi que la grande variété des exploitations et restitutions possibles : indicateurs, applications, cartographies, etc.

Enfin, si la connaissance des prix s'est améliorée et est devenue plus transparente, avec notamment la récente obligation faite aux notaires, et, encore plus récemment, l'ouverture de DVF à un grand nombre d'ayants-droits, il n'en reste pas moins que les méthodes de traitement des données sont encore ardues ou parfois opaques. La construction de référentiels communs serait utile pour faciliter l'interprétation des données et permettre les comparaisons entre territoires.

Annexe : *liste des inscrits à l'atelier*

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
HUGON	Claire	Action Logement Services	HARRAULT	Christine	Clermont Auvergne Métropole
FERRONE	Julien	Adéquation	LARTIGE	David	Clermont Auvergne Métropole
GERARD	Yann	Adéquation	PAQUET	Jean-Michel	Clermont Auvergne Métropole
MARTEL	Violette	ADIL 01	PIGET	Emmanuelle	Clermont Auvergne Métropole
MAFFEO	Brigitte	ADIL 74	SANHET	Marc	Cristal Habitat
DUNOD	Isabelle	AGATE	MASSE	Jacques	CSF 69 et AURA
SAJALOLI	Majury	AURG	FOUGNET	Jean-François	DDETS 01
SAUVIGNET	Déborah	AURG	JELIC	Ilona	DDETS 74
VELLUPILLAI	Majury	AURG	LOHEZ	Valérie	DDETS 74
DEMARD	Jean-Michel	AU Clermont Métropole	LANDAIS	Nathalie	DDT 07
JARJOT-JOVER	Nathan	AU Clermont Métropole	ROCHE	Alex	DDT 38
LEROUX	Amélie	AU Clermont Métropole	AVRIL	Aurélien	DDT 42
GOURDON	Jérémy	Alfa3a	PARAFITA	Carla	DDT 63
LAHEMADE	Juliette	ALPIL	PITTION	Julien	DDT 63
POINSIGNON	Aude	AURA HLM	DUPONT	Magali	DDT 73
ROUGE	Michel	AVDL	FERMOND	Lisiane	DDT 73
DEROUBAIX	Arnaud	Banque des Territoires	PEWIK	Corinne	DDT 73
CROZE	Christine	CA Annonay Rhône Agglo	CELIE	Amandine	DDT 74
PELLEREY	Lætitia	CA de Privas Centre Ardèche	EL BAZTA	Malika	DDT 74
LOURS	Laura	CA du Bassin d'Aurillac	LAPERROUSAZ	Stéphanie	DDT 74
SAGUETON	Léa	CA du Puy en Velay	BERNERT	Élise	DR Insee
CHERBONNIER	Ludivine	CA Grand Annecy	SOUAL	Hélène	DR Insee
EXPERTON	Audrey	CA Grand Bourg Agglomération	BEAUVAIS	Félix	DREAL
COVEZ	Mélissa	CA Grand Lac	BERNAT	Corinne	DREAL
COILLARD	Nicolas	CA Pays de Gex agglo	DUPLAIN	Maxime	DREAL
BURDY	Adèle	CA Porte de l'Isère	GRAVEN	Béatrice	DREAL
CHASSANG-GIGNAC	Éliane	CA Riom Limagne et Volcans	MONNET	Frédéric	DREAL
SCHULZ-BELLIN	Thomas	CA Valence Romans agglo	TIBI	Vincent	DREAL
PROST	Eric	CAF 01	GAUDIN	Franck	EPFL 73
VINCENT	Jean-Luc	CAF 26	FABRIS	Aimeric	EPORA
MONCENIS	Olivier	CAF 38	DURANDO	Cécile	Epures
KADOUS DUCAILAR	Hanane	Banque des Territoires	HERICHER	Matthieu	FAPIL AURA
MARTINAT	Francine	CC Bugey Sud	MARTINON	Olivier	FAPIL AURA
BAL	Sophie	CC de l'Est Lyonnais	MORAIN	Marc	FAPIL AURA
LEGROS	Vincent	CC de la Plaine de l'Ain	SOUADIA	Kalim	Fondation Armée du Salut
VERNAY	Violaine	CC de Val de Drôme	JEANNOT	Anatole	Habitat et Humanisme Rhône
MESTELAN	Sophie	CC du Genevois	DELPECH	Claire	Intercommunalités de France
BAZIN	Martine	CC du Pays du Mont-Blanc	POUDEROUX	Thomas	Isère Habitat
ZANFORLINI	Mélanie	CC Faucigny-Glières	DAUDET	Camille	Métropole de Lyon
DUCHEMIN	Judith	CC Le Grésivaudan	JAUZE	Anne	Métropole de Lyon
FERRIERE	Lauriane	CC Le Grésivaudan	THEVENON	Sylvain	Rhône Saône Habitat
BALARD	Émeline	CC Les Vals du Dauphiné	FARROW	Pascal	Saint-Étienne Métropole
COCHE	Amélie	CC Rhône Crussol	GORAND	Marion	Saint-Étienne Métropole
BOUSCARLE	Christine	CC Rumilly Terre de Savoie	LESIEUR	Lison	SOLIHA Drôme
CARLIER	Caroline	CC Rumilly Terre de Savoie	MOREL	Candice	SOLIHA Rhône & Grand Lyon
LE GOASCOZ	Laetitia	CC St Marcellin Vercors Isère	BOULAY	Guilhem	Université d'Avignon
CHEVALIER	Agnès	CD 01	BUHOT	Clotilde	Urbalyon
LORIN-ETUY	Delphine	CD 38	DASTE	Audrey	Ville de Eybens
VIGNAL	Laurence	CD 43	PANISSET	Juliette	Ville de Meyzieu
MORCELET	Anne-Luce	CD 63	ABED RELAM	Mamar	ville de Saint-Étienne
BOUCHET	Estelle	CD 74			