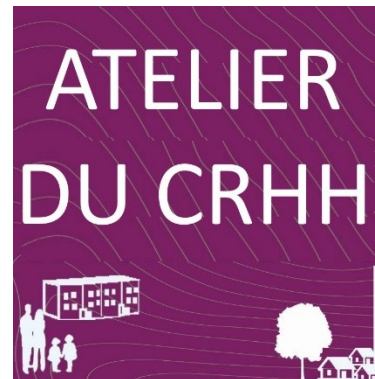


« Politiques locales de l'habitat »

Connaissance des marchés du logement

Les prix



Visioconférence
28 juin 2022

Sommaire

1. Introduction

2. État de la connaissance des prix

2.1. Le parc ancien

2.2. La vente HLM

2.3. L'immobilier neuf

2.4. Les terrains à bâtir

2.5. Autres sources

2.6. Le point de vue de la recherche

3. Retours d'expérience

3.1. L'OFPI, un observatoire partenarial local

3.2. La coopérative-promoteur Isère Habitat

3.3. La mission Carré de Soie

4. Conclusion

1. Introduction

Nouveau cycle d'ateliers CRHH qui porte sur le thème de la « connaissance des marchés du logement »

- *(rappel : premier atelier sur la connaissance des loyers en janvier 2022)*
- **Deuxième atelier sur la connaissance des prix**

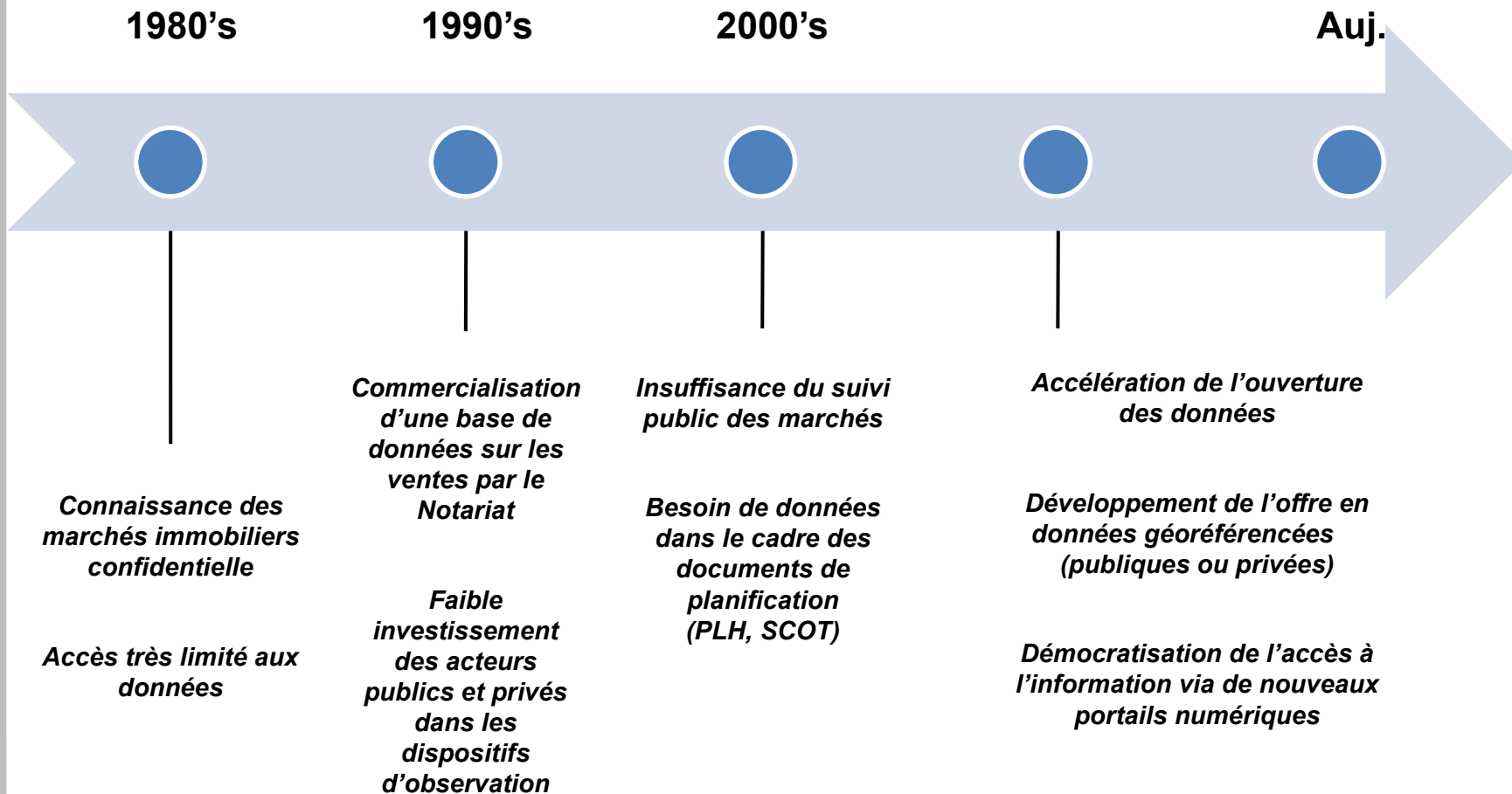
La connaissance des prix participe au bon fonctionnement du marché résidentiel et est un enjeu pour la conception et le déploiement de politiques de l'habitat

Exemples d'apports :

- Aider à la programmation des logements
- Comparer les prix de vente du parc privé et du parc social
- Évaluer les effets macroéconomiques des politiques nationales
- Permettre la régulation des prix
- Assurer la transparence du marché

1. Introduction

1. Introduction et éléments de cadrage



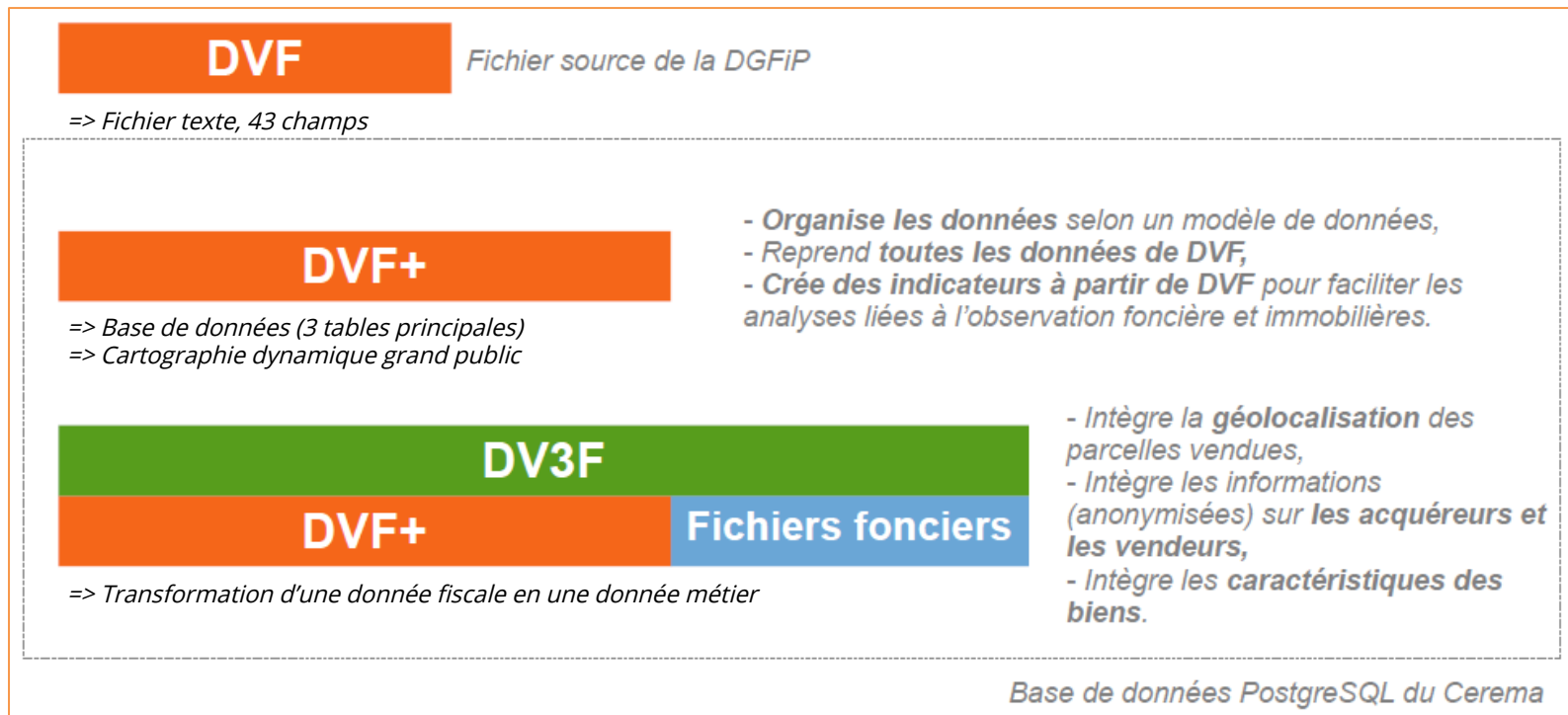
2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

DVF, DVF+, DV3F : de quoi parlons-nous ?

DVF = Demandes de Valeurs Foncières = l'ensemble des mutations à titre onéreux = transactions immobilières et foncières (base brute)

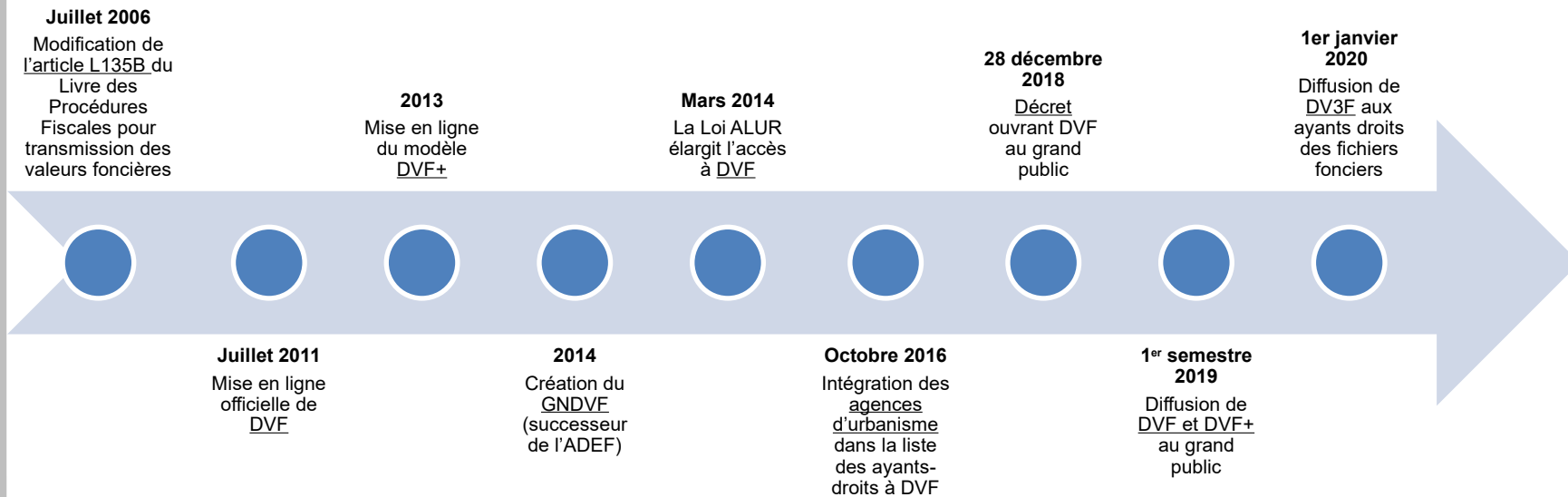
DVF+ = DVF structurée en base de données (3 tables principales)

DV3F = DVF+ enrichie avec les Fichiers Fonciers



2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Chronologie



Avril 2022 = DVF+ open-data : couvre la période allant du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2021

(à noter : manque d'exhaustivité sur les derniers trimestres, lié notamment aux délais d'enregistrement des ventes par les services de la publicité foncière)

Mai 2022 = DV3F (V8) : couvre la période allant du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2021

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Application grand public (issue de DVF+) : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Service gratuit et ouvert à tous, disponible en ligne

Conçu par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP), en partenariat avec Etalab

Objectif : permettre aux particuliers d'estimer la valeur d'un bien immobilier en consultant les informations détenues par l'administration fiscale :

- le prix de vente et la date de transaction d'un bien bâti (appartements et maisons) ou non bâti (parcelles et exploitations),
- le descriptif du bien : type de bien, nombre de pièces, surface
- la localisation, grâce à une interface géolocalisée.

Utilisation de la cartographie dynamique :

- À partir du menu déroulant
- En zoomant sur la carte interactive

*Vue
générale
du site :*

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Application grand public : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Zoom sur une section cadastrale

139 000 € / Vente
25/04/2019
8 RUE DE LESTRANGE

72 m²
Appartement / 4 p

68 m²
Appartement / 3 p

150 m²
Local industriel.
commercial ou assimilé

195 m²
sols

Vente unique de
plusieurs biens

Plusieurs ventes sur
1 même parcelle

61 750 € / Vente
05/06/2020
2 RUE ALPHONSE FRANC

35 000 € / Vente
05/11/2019
2 RUE ALPHONSE FRANC

58 m²
Appartement / 2 p

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Cette cartographie grand public permet uniquement de visualiser les ventes :

- => ce n'est pas une base de données
- => pas de sélection possible des transactions sélectionnées
- => nombre limité d'indicateurs

Mais le **jeu de données DVF+** est également accessible au grand public :

Formats : CSV (peut être lu par Excel, Calc et Notepad++) et SQL (peut être intégré dans un SIT)

1 fichier par mise à jour

1 ligne = 1 vente
Près de 60 champs

Construction des IDPAR

Libellés des biens :

VEFA, 1, 2 ou plusieurs
maisons/appartements,
bâti mixte activité-
logement, etc.

Nom	Mis à jour ↓	Taille	Détails
mutations_d01.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	36,8 MB	<p>Propriétés du dossier</p> <p>Propriétaire cdata.foncieres</p> <p>Propriétaire de l'entreprise Cerema</p> <p>Créé 13 avr. 2022, 17:02</p> <p>Date de modification 20 avr. 2022, 11:22</p> <p>Taille 528,2 MB</p>
mutations_d03.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	19,8 MB	
mutations_d07.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	20 MB	
mutations_d26.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	29,9 MB	
mutations_d38.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	65,8 MB	
mutations_d15.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	9,9 MB	
mutations_d42.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	40,6 MB	
mutations_d63.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	37,8 MB	
mutations_d69.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	97,8 MB	
mutations_d43.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	17,1 MB	
mutations_d73.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	39,5 MB	
mutations_d74.csv	20 avr. 2022 par Sabrina TABITA	57,9 MB	

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Les variables disponibles

Dans DVF+ et dans DV3F :

- Type de biens (appartements, maisons, locaux d'activités, terrains),
- Nature de mutation (vente, vefa, tab, expropriation, échange, adjudication)
- Surface (bâti, terrain),
- Nombre de pièces du local,
- Prix,
- Date de mutation,
- Adresse,
- Géographie parcellaire,
- Année de construction,
- Catégorie d'acteur (vendeur / acheteur),
- Destination des biens vendus (VEFA, TAB...),
- ...

Table / Nb de variables	DVF+ open-data	DV3F
Mutation	59	131
Disposition_parcelle	36	98
Local	20	97
Acheteur_vendeur	Pas de table	17

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Les bénéficiaires des données foncières (DV3F) :

- Services de l'État,
- Établissements publics de l'État,
- Collectivités territoriales,
- Agences d'urbanisme,
- EPF, SAFER, ADIL, OLAP, SCoT,
- Organismes de recherche,
- Infrastructures de données géographiques,
- Autres structures bénéficiaires de MAJIC.

La procédure d'accès à DV3F :

- Remplir l'acte d'engagement (signé du responsable de la structure)
- Remplir le formulaire en ligne sur « [Démarches simplifiées](#) » (périmètre de compétence, usages projetés)
- Accéder à un espace sécurisé pour récupérer les données, après validation par le service instructeur.

2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

À savoir

Les fichiers mis à disposition font l'objet d'une mise à jour semestrielle, en avril et en octobre. **Chaque mise à jour** supprime puis remplace la totalité des fichiers précédemment publiés

A chaque mise à jour, de nouvelles transactions sont susceptibles d'être ajoutées dans tous les millésimes en fonction de la date de mutation

Nécessité de maîtriser le **langage SQL**

Recommandations

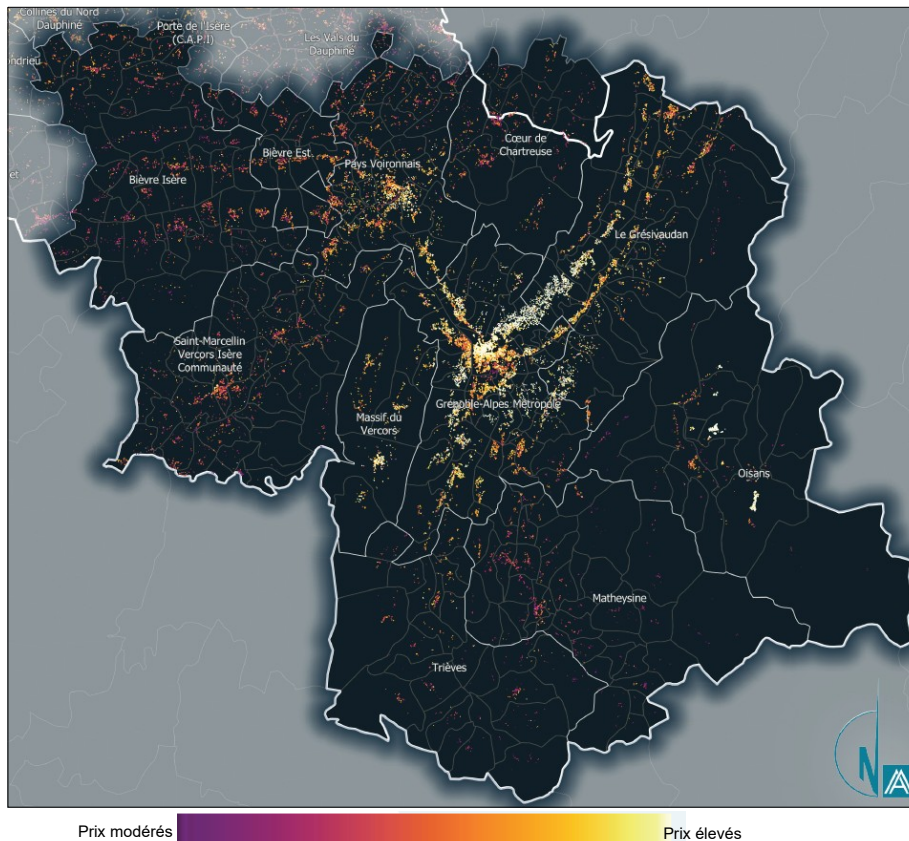
Nécessité de connaître et partager les **filtres** (cf. formations du Cerema)

Important : se coordonner avec les structures maîtrisant cette donnée (agences d'urbanisme et métropoles) pour **harmoniser** les traitements et les indicateurs

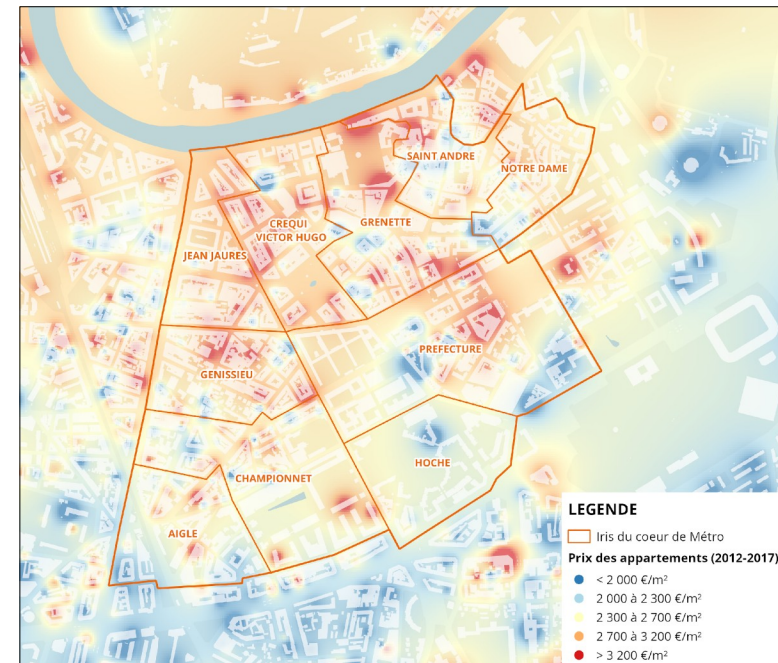
2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Exemples d'exploitations

Publication « Nos données en images » : Le positionnement des ventes immobilières (2010-2019) sur l'échelle iséroise



Étude « Cœur de ville, cœur de métropole » : Le temps 0 du marché immobilier avant piétonisation du cœur de ville



2.1 Le parc ancien : DVF, DVF+, DV3F

Ressources et liens utiles

DVF brut open-data :

- <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>
- *Base annuelle, nationale, format TXT (plus de 400 Mo), non exploitable avec Excel*

DVF+ open-data :

- <https://cerema.app.box.com/v/dvfplus-opendata>
- *Base 8 ans, départementale, formats SQL, CSV (66Mo pour l'Isère, exploitable avec Excel)*

Procédure d'accès à DV3F et dictionnaire des variables :

- <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

Documentation complète (Cerema) :

- <http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/>

2.1 Le parc ancien : Perval

Contexte

Les notaires sont amenés à estimer la valeur des biens immobiliers que ce soit pour le droit de la famille (successions, donations, partages...), le droit immobilier (négociations, ventes...) et la gestion de patrimoine (déclaration ISF, conseil patrimonial...)

Depuis 1994, ils alimentent un **fichier des références immobilières** appelé base de données **PERVAL** (pour la province) et BIEN (pour Paris-IDF)

Objectifs

Fournir les éléments de comparaison pour **estimer des biens immobiliers, évaluer des biens par comparaison, analyser et étudier les marchés de l'immobilier**

La loi du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées a officialisé cette base de données en instaurant une nouvelle mission de service public pour les notaires en ce qu'ils "contribuent à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux".

Le décret d'application du 3 septembre 2013 fixe les grandes catégories d'informations transmises par les notaires au Conseil supérieur du notariat (et la rémunération du notaire pour l'accomplissement de cette formalité obligatoire). Il prévoit aussi les conditions de la diffusion par le notariat d'informations générales gratuites sur internet concernant le marché immobilier, ainsi que la fourniture de tableaux statistiques et de références anonymisées à tout demandeur (moyennant le paiement d'une redevance).

Perval, Min.Not, ADNOV : de quoi parlons-nous ?

Perval = nom historique et courant de la base de données

Min.Not = Marché Immobilier des Notaires de France : chambre des notaires

ADNOV = éditeur, diffuseur de la base de données

2.1 Le parc ancien : Perval

Périodicité

Annuelle, mise à jour au cours du 2^{ème} trimestre

L'accès à la donnée

Contact : Isabelle GIAGNONI, responsable grands comptes : isabelle.giagnoni@adnov.fr

Le coût d'acquisition varie en fonction du nombre de transactions souhaitées

Contraintes d'utilisation

La base ne peut pas être diffusée par l'acheteur (seulement des études et indicateurs, +5 ventes)

Base brute utilisable 5 ans après la fin du contrat

2.1 Le parc ancien : Perval

Atouts

- *Marchés segmentés*
- Informations socio-démographiques sur les acquéreurs et vendeurs de l'ancien
- Données récentes

Faiblesses

- *Marchés segmentés*
- Base non exhaustive (remplissage inégal selon les notaires)
- Peu/mal renseignée pour le marché neuf
- Coût élevé

CRITERES DE SELECTION POUR LA PRODUCTION DE STATISTIQUES IMMOBILIERES

Dans le cadre de la production de statistiques immobilières, ADNOV a mis en place des filtres recentrant le marché immobilier aux biens standards. Ces critères sont bien sûr adaptables selon l'objectif des études réalisées.

Critères	Formules
Critères s'appliquant à tous les types de biens	
Nom de la commune renseigné	num_cominsee <> « 00000 » ou « »
Date de la mutation renseignée	dat_mut <> « 00000000 » et >= 01/01/1994
Vente de gré à gré, non renseigné accepté	nat_mut = VG ou « »
Vente en pleine propriété, non renseigné accepté	typ_prop = P ou « »
Usage du bien :	
habitation pour le bâti, non renseigné accepté	cod_usage = HA ou « »
devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains	cod_usage = HA
Bien libre de toute occupation, non renseigné accepté	cod_occup = L ou « »
Ventes en viagers exclues	on_viager <> 0
Selon la localisation géographique, on exclut les biens qui ont un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (seuils établis en fonction du premier et dernier centile)	Table interne à ADNOV
Logements sociaux exclus	cod_tva <> B and cod_tva <> N
Biens vendus par le secteur social exclus	cod_tva <> A and v_qual <> SO
Critères s'appliquant aux appartements	
Type d'appartement : standard, duplex, triplex, studio, non renseigné accepté	typ_app = AS ou DU ou TR ou ST ou « »
Acquisitions effectuées par des marchands de biens exclues	a_qual <> PR
Nombre de pièces compris entre 1 et 8 et surface habitable comprise entre 10 m ² et 200 m ² . Les Chambres de bonnes sont exclues	(1<=nbr_pieces<=8 and 10<=srf_hab<=200) or (nbr_pieces=0 and 14<=srf_hab<=200)
Critères s'appliquant aux maisons	
Acquisitions effectuées par des marchands de biens exclues	a_qual <> PR
Tout type de maison sauf grande propriété, hôtel particulier, bien exceptionnel (moulin, tour, ...), non renseigné accepté	typ_mai <> DI, HP, GP
Surface de terrain renseignée	srf_ter>0
Nombre de pièces compris entre 0 et 12 et surface habitable comprise entre 20 m ² et 300 m ² ou inconnue	0<=nbr_pieces<=12 and (20<=srf_hab_init<=300 or srf_hab_init=.)
La surface de terrain doit être inférieure ou égale à :	(srf_ter<250001 and typ_mai="") or (typ_mai="CH" and srf_ter<250001) or (typ_mai="FE" and srf_ter<150001) or (typ_mai="MM" and srf_ter<250001) or (typ_mai="MV" and srf_ter<5001) or (typ_mai="PV" and srf_ter<10001) or (typ_mai="RU" and srf_ter<100001) or (typ_mai="VI" and srf_ter<25001)
- 250 000 m ² pour les types de maisons non renseigné	
- 150 000 m ² pour les fermes	
- 100 000 m ² pour les maisons rurales	
- 25 000 m ² pour les chalets, maisons de maître et villas	
- 10 000 m ² pour les pavillons	
- 5 000 m ² pour les maisons de ville/village	
Critères s'appliquant aux terrains à bâtir	
Surface de terrain comprise entre 50 et 5 000 m ²	50<=srf_ter<=5000
Acquéreur particulier uniquement, non renseigné accepté	a_qual = PA ou « »
Terrain non encombré, non renseigné accepté	on_encombre = N ou I ou « »
Terrain viabilisable ou viabilisé, non renseigné accepté	cod_viabilite <> NV

2.1 Le parc ancien : Perval

Variables disponibles

Type de biens (appartements, maisons, terrain à bâtir, biens agricoles, garages, locaux d'activités)

Caractéristiques des biens (surface, nombre de pièces, date de construction, ...)

Détails sur la mutation (prix, date, type, frais, date de la mutation précédente, taux de TVA...)

Données sur les acquéreurs et les vendeurs (origine géographique, âge, CSP, statut matrimonial...)

Variables communes à tous les types de biens

num_acte	a_com	taux_tva	cod_occup	taux_com
dat_mut	a_anaiss	base_tva	on_occup_v	taux_nouv
nat_mut	a_sexe	prix_ttc	on_occup_a	taux_etat
typ_nego	a_nat	mnt_meubles	typ_bail	destination_a
v_qual	num_cominsee	mnt_privjoui	dat_deb_bail	affectation_v
v_prof	num_iris	mnt_comagence	duree_bail	oni_copropriete
v_matri	x	on_tpf	mnt_loyer	txt_commentaire
v_typ_ind	y	on_droitprop	duree_bailrestant	
v_com	niv_iris	base_droitprop1	on_viager	
v_anaiss	cod_section	taux_droitprop1	mnt_bouquet	
v_sexe	num_plan	mnt_credit	mnt_rente	
v_nat	num_voie	nom_banq1	nb_benef	
a_qual	cod_btq	nom_banq2	age_benef1	
a_prof	lib_voie	typ_mutprec	age_benef2	
a_matri	cpl_voie	dat_mutprec	typ_prop	
a_typ_ind	prix_ht_euro	mnt_mutprec	on_partssoc	

2.1 Le parc ancien : Perval

Variables livrées pour les APPARTEMENTS

typ_app	srf_hab_est	nbr_cave	on_piscine	oni_defiscalisation
typ_na	nbr_niveau	srf_cave	srf_piscine	typ_energie_code
nbr_pieces	cod_usage	on_terrasse	on_grenier	energie_ren_code
nbr_chambres_service	aa_construction	srf_terrasse	srf_grenier	typ_vitrage_code
nbr_sdb	cod_const	on_balcon	srf_parking	typ_mat_code
nbr_parkings	cod_tva	srf_balcon	typ_efa	oni_chauffage_central
num_lot1	on_efa	on_loggia	srf_hab_init	first
num_lot2	on_1eremut	srf_loggia	oni_primoacc	
num_lot3	on_moins5ans	on_cellier	etiquette_energie	
num_lot4	on_ascenseur	srf_cellier	etiquette_climat	
num_lot5	cod_etat	on_jardin	nbr_wc	
mnt_fraisocop	on_annexes	srf_jardin	oni_label	

Variables livrées pour les MAISONS

typ_na	aa_const	srf_cave	srf_parking	energie_ren_code
typ_mai	cod_const	on_grenier	on_cellier	typ_vitrage_code
nbr_pieces	cod_tva	srf_grenier	srf_cellier	typ_mat_code
nbr_sdb	on_efa	on_combles	srf_amn	srf_hab_init
nbr_parking	on_1eremut	srf_combles	typ_efa	oni_primoacc
on_dependance	on_moins5ans	on_terrasse	etiquette_energie	oni_etang
srf_hab_est	cod_etat	srf_terrasse	etiquette_climat	oni_tennis
on_metre	on_locauxannexes	on_balcon	nbr_wc	first
srf_ter	on_soussol	srf_balcon	oni_label	
nbr_niv	srf_ssol	on_piscine	oni_defiscalisation	
cod_usage	on_cave	srf_piscine	typ_energie_code	

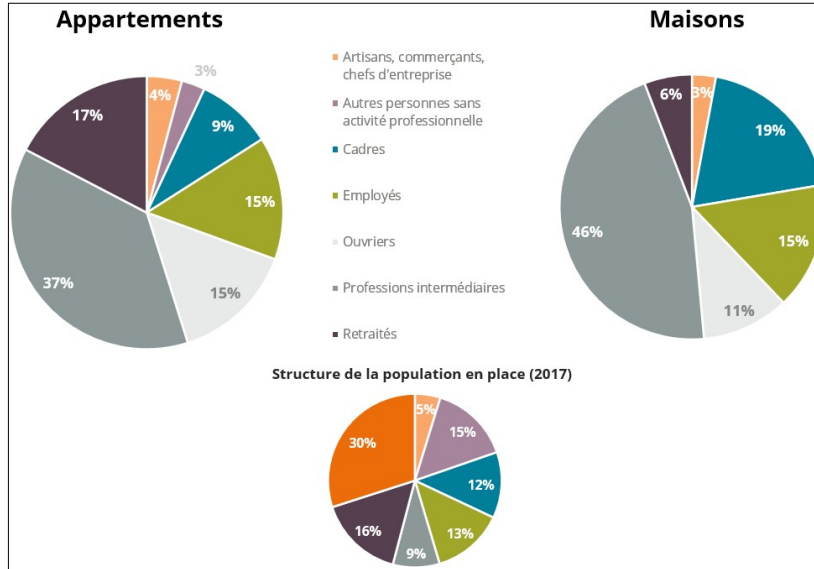
Variables livrées pour les TERRAINS

cod_usage	srf_ter	cod_viabilite	srf_shon_m2
on_encombre	num_lot	tx_pos	nbr_largeur_m
srf_ter	cod_tva	tx_cos	first

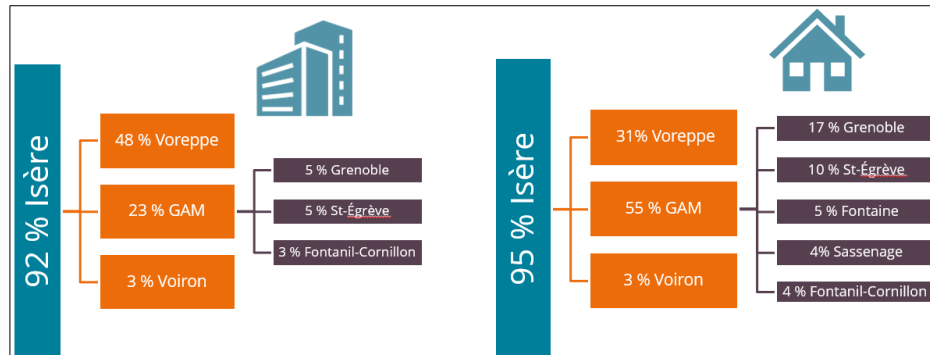
2.1 Le parc ancien : Perval

Exemples d'utilisations

Caractéristiques des acquéreurs en 2017- 2019



Provenance des acquéreurs de 2014



Publication des Notaires de France : Note de conjoncture immobilière

VARIAISON INDICES NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,8 %	6 %	2,3 %	6,3 %	1,6 %	4 %
Ile-de-France	2,2 %	6,7 %	2,3 %	6,8 %	2,2 %	3,4 %
Province	1,7 %	4,7 %	2,3 %	5,9 %	1,4 %	4,1 %

* Variation sur 3 mois (CAGR) : évolution entre le 4^e trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020
Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,1 %	0,3 %
Évol. 1 an*	6,4 %	3,2 %

*Variation des indicateurs en année basée sur les avant-derniers de France métropolitaine, projection à 8 août 2020.

► L'état du marché au 30 juin 2020 : nouveau jalon ?

Voici quelques semaines, la note de conjoncture immobilière du premier trimestre 2020 était finalisée et en cours de production. Toutefois, devant de nouvelles et importantes signifiations du public en ces temps incertains, mais tout aussi soutenus de ne pas verser dans la précaution ni dans l'excès de pessimisme, il était proposé un exercice prospectif envisageant ce qui pourrait être, d'un point de vue, les différents temps de la reprise du marché immobilier et, d'autre part, les scénarios envisageables pour chacun d'eux.

En premier lieu, les événements anticipés dans le court terme d'après confinement sont affectés : le marché immobilier est-il en attente de la reprise ? Il y a bien eu un effet de rebroussement, notamment quant aux volumes. Mais comme cela arrive, cela n'est rien de plus qu'un rebroussement technique : il ne s'agit que de la constatation d'un effet de rebroussement de la demande. En tant que telle, elle n'impacte pas vraiment la conjoncture, et ne vient pas gommer les presque deux mois caractéristiques de la période du 17 mars au 11 mai 2020 : les volumes relevés en avril 2020 s'élevaient à 107000 transactions sur un an, ce qui est au-dessous du volume annuel de transactions à un niveau similaire à celui observé en février 2019, à 107000 transactions sur un an. À moyen terme, la situation du marché immobilier reste dans l'incertitude, l'effet mécanique du report temporaire des ventes immobilières et l'impact des mesures de soutien au marché immobilier pendant de longues semaines. Le nombre des ventes de logements pourrait ne retrouver son niveau d'avant crise uniquement à la fin de l'année 2021.

comparés aux 12 mois précédents. Si on isole le 1^{er} trimestre 2020, les transactions de la capitale ont reculé de 25 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Cet exercice comparatif permet de mieux découvrir l'impact de la pandémie, de la tendance générale des volumes immobiliers.

En synthèse, et dans la droite logique de ce qui avait été anticipé au trimestre précédent, la crise sanitaire générale, peu ou prou, une année de 10 mois en termes de volumes, corrigée à une tendance plus générale d'attraitage de la hausse du nombre de transactions. Il est assez remarquable que les volumes de ventes, à la norme provinciale de septennaire, continuent cette orientation, tous paramètres égaux par ailleurs.

Nombre de ventes de logements anciens sur 12 mois de janvier 2019 à avril 2020

Évolution des volumes annuels de ventes des logements anciens pour la période 2009/2020

Au 1^{er} trimestre 2020, le volume annuel de transactions engagé par une légère inflation tout en restant à un niveau très élevé, en février 2020, le nombre de transactions réalisées sur un an est estimé à 1 050 000, pour 1 070 000 à fin janvier 2020. En avril 2020, le volume annuel de transactions se situe dans un dessous du million. Son évolution sur un an est négative (-1,2 %), ce qui n'est pas prouvé depuis fin juillet 2019. Il retrouve un niveau similaire à celui observé en février 2019, à 107000 transactions sur un an.

Source : CGDD / d'après bases notariales et DGFIP (MEOU)

<https://www.immobilier.notaires.fr/fr/conseil-immobilier?idConseil=63>

2.1 Le parc ancien : approche comparative DVF+ / DV3F / Perval

	DVF+	DV3F	Perval
Historique	2010	2010	2006
Dernier millésime	Année 2021 (incomplète)	Année 2021 (incomplète)	Année 2021
MAJ	Diffusion semestrielle (avril et octobre)	Diffusion semestrielle (janvier et juin)	Commande annuelle (avril)
Exhaustive	Oui	Oui (et totalité des transactions)	Non (et marché de particuliers)
Neuf / Ancien	Pas de distinction neuf / ancien	Distinction neuf / ancien possible	Distinction neuf / ancien possible
Vendeur / Acheteur	Pas d'information	Oui : typologie des acquéreurs (personnes morales)	Oui : âge, CSP, commune d'origine
Données exogènes	Non, donnée géolocalisée et structurée en BDD	Oui (FF), donnée retravaillée par le Cerema	Non, mais donnée retravaillée par Min.Not
Maniement	Expertise nécessaire	Expertise nécessaire, formation possible (Cerema, payante)	Base prête à l'emploi
Atouts	Base gratuite, structurée, accessible au grand public	Base gratuite, enrichie, structurée	Base connue de longue date, exploitable, indicateurs sociodémo

2.2 La vente HLM : RPLS

RPLS : Répertoire du Parc de Logements Sociaux

- Base recensant le parc de logements locatifs familiaux des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année

Disponibilité :

- Annuelle, données au 01/01/n disponibles fin d'année n (n+1 pour géolocalisation)

Producteur :

- Service des données et études statistiques du Ministère en charge du logement

2.2 La vente HLM : RPLS

Modalités d'accès

- Diffusion :
 - Accès gratuit (diffusion d'indicateurs soumise à restriction)
 - Différencié selon les acteurs
- Diffusion automatique par les DREAL (tous logements, toutes données) :
 - Aux Préfets de départements (DDT et DDETS/PP) ; aux conseils départementaux et aux EPCI délégués des aides à la pierre ; aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat
- Transmission des données par la DREAL, à la demande (toutes variables et tous logements sur leurs territoires)
 - Aux autres conseils départementaux et aux autres EPCI compétents en matière d'habitats, et aux communes
- Transmission des données par le SDES, à la demande (toutes variables et tous logements hors parc non conventionné des SEM)
 - Aux autres personnes morales de droit public, aux personnes privées chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement (ex : agence d'urbanisme), aux bailleurs et à leurs associations, fédérations et union
- Transmission tout public par accès direct au fichier en open data : toutes les variables sauf « conjoncturelles » et identité des bailleurs, et tous les logements hors parc non conventionné des SEM
 - uniquement le dénombrement des logements vendus, pas d'information sur les prix

2.2 La vente HLM : RPLS

Les logements sortis du parc :

=> RPLS est complété d'un fichier sur les logements sortis du parc au cours de l'année n-1

=> Ces données détaillées (motifs : vente, démolition, changement d'usage...) sont uniquement disponibles pour les ayants-droit (non diffusables tout public)

Variables disponibles sur les logements vendus :

- Adresse
- Nom du vendeur
- Type de construction : I / C
- Surface habitable : m²
- Nombre de pièces
- Année de construction
- Type de financement
- Date d'autorisation de mise en vente
- Prix de vente (lot)
- Qualité de l'acquéreur : locataire occupant, conjoint/ascendant/descendant, gardien, locataire autre bailleurs social

2.2 La vente HLM : RPLS

Règles de diffusion :

- Toute information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique
- Aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à **11 logements** sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune

Intérêts :

- Répertoire exhaustif à l'échelle du logement, France entière
- Description détaillée des logements sociaux (géolocalisation possible)

Limites :

- Seuls les logements ordinaires sont couverts. Absence des logements-foyers ou des résidences sociales
- Décalage parfois de 2-3 ans sur l'enregistrement des ventes effectives

2.2 La vente HLM : RPLS

Volume de ventes

- Ventes 2020 par EPCI > 11 logements

⇒ **À l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes : seulement 4 EPCI avec plus de 50 ventes aux personnes physiques en 2020**

EPCI	Nb ventes PP
Total général	1 381
Métropole de Lyon	336
Clermont Auvergne Métropole	175
Saint-Etienne Métropole	96
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	85
CA Roannais Agglomération	49
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	43
Grenoble-Alpes-Métropole	39
CA Villefranche Beaujolais Saône	35
CA Valence Romans Agglo	27
CA du Grand Chambéry	22
CC Les Balcons du Dauphiné	21
CC de la Plaine de l'Ain	18
CA du Grand Annecy	17
CA Haut - Bugey Agglomération	17
CA Loire Forez Agglomération	16
CA Privas Centre Ardèche	16
CA du Pays Voironnais	15
CC des Monts du Lyonnais	14
CC Porte de Drôme-Ardèche	14
CA de l'Ouest Rhodanien	13
CC Marches du Velay-Rochebaron	13
CC Le Grésivaudan	12
CA Montélimar Agglomération	11
CC de la Veyle	11

2.2 La vente HLM : RPLS

Prix de vente médian pour un logement de type 3

- Ventes 2020 par EPCI > 11 T3

Base exhaustive
/!\ traitement stat / volume

EPCI	Nb ventes PP	Prix d'un T3
Total général	1 381	117 000
Métropole de Lyon	336	157 000
Clermont Auvergne Métropole	175	105 000
Saint-Etienne Métropole	96	64 000
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	85	105 000
CA Roannais Agglomération	49	62 000
CA du Bassin de Bourg-en-Bresse	43	103 000
Grenoble-Alpes-Métropole	39	124 000
CA Villefranche Beaujolais Saône	35	104 000
CA Valence Romans Agglo	27	

En 2020 en Auvergne-Rhône-Alpes :
sur 1 381 logements vendus : prix de vente indiqué dans 99,13%
seuls 12 logements n'ont pas de prix de vente

2.2 La vente HLM : programme de recherche

Programme de recherche en cours

La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ? (VALO)

=> <https://recherche-venteHlm.union-habitat.org/projets-et-equipes-de-recherche>

- => 2022 :
Cartographie à la commune parc LLS et vente HLM
- => 2023 :
mise en perspective prix de vente HLM (RPLS) et marchés locaux (DV3F)

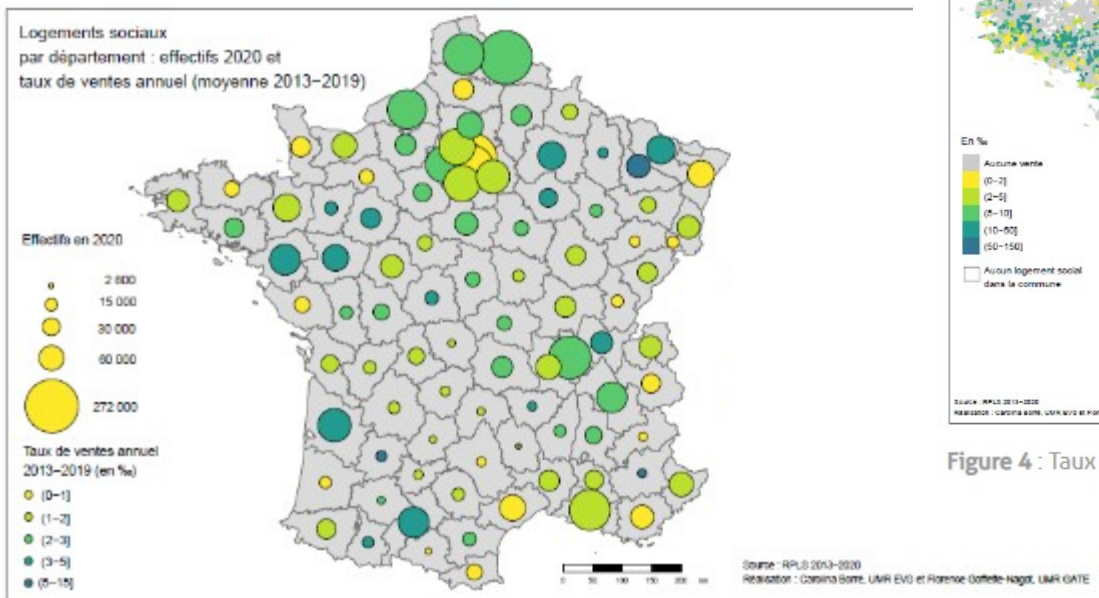


Figure 3 : La vente de logements sociaux par département (2013-2019)

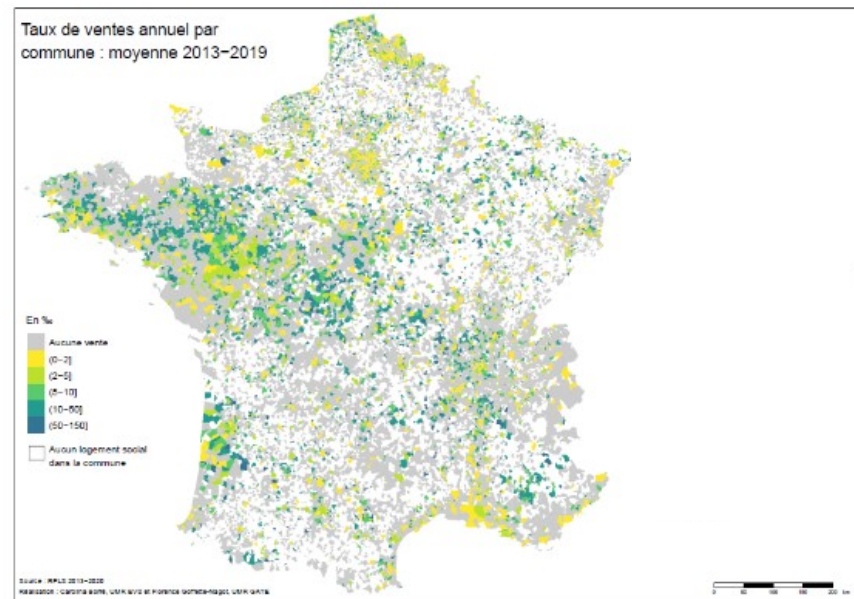


Figure 4 : Taux de vente annuel moyen de logements sociaux par commune (2013-2019)

Chef de file : [UMR CNRS 5600 Environnement Ville Société](#)
Partenaires : Groupe d'Analyse et de Théorie Économique Lyon Saint-Etienne (GATE-LSE), Centre Max Weber UMR 5283, Triangle UMR 5206, Laboratoire Pacte, Alliade Habitat, Métropole de Lyon, ABC HLM, Aura HLM, Confédération Syndicale des Familles de la Métropole de Lyon et du Rhône, Espacités.

2.2 La vente HLM : USH

L'USH centralise depuis 2007 un Observatoire de la vente HLM

- Données : délibérations, mises en vente, vente (% stock)
- Maj : 2 fois / an
- Diffusion uniquement aux adhérents (bailleurs sociaux avec activité vente HLM)
- Quelques chiffres 2021 à l'échelle régionale :

Mais aucune donnée diffusée sur les niveaux de prix

Délibérations et mises en vente

	Délibération Ind.	Délibération Coll.	Total délibération	Mises en vente Ind.	Mises en vente Coll.	Total Mises en vente	Poids délibération / patrimoine (1)	Poids mises en vente / patrimoine (1)
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	14 884	37 382	52 266	6 544	13 929	20 473	12,7%	5,0%
Total	109 660	107 315	216 975	55 941	62 319	118 260	5,6%	3,1%

Ventes

	V. Lgt. occ. Ind.	V. Lgt. occ. Coll.	V. Log. libre autre loc. Ind.	V. Log. libre autre loc. Coll.	V. Lgts libre tiers Ind.	V. Lgts libre tiers Coll.	Total ventes	Total Occupés	V. Tot Ind.	V. Tot Coll.	Poids ventes / patrimoine (1)
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	196	178	190	203	187	437	1 391	374	573	807	0,34%
Total	2 059	950	1 593	1 346	1 960	2 975	10 883	3 009	5 612	5 271	0,29%

Sur 100 logements HLM mis en vente en Auvergne-Rhône-Alpes, moins de 7 sont vendus dans l'année

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

ECLN = Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs

Méthode :

- Enquête faite chaque trimestre par le SDES (Service des données et études statistiques / Ministère en charge du logement) auprès des promoteurs (base de l'enquête : répertoire Sit@del2 qui regroupe tous les permis de construire)
- Programmes enquêtés > 5 log. et destinés vente aux particuliers
- Depuis 1985 avec rénovation en 2006 et refonte en 2017

Échantillon :

- 12 000 programmes enquêtés chaque trimestre à l'échelle nationale

Échelles de restitution :

- Région, département, EPCI, commune
- Station/hors station* (stations de ski isolées 38, 73 et 74)
- Zones de marché (ex : Métropole de Lyon hors Lyon-Villeurbanne et Métropole de Lyon)

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Indicateurs :

- Mises en ventes,
- Réservations (ventes),
- Encours - les logements disponibles à la vente (stock),
- Prix : par lot en individuel ; en €/m² HP en collectif. + détail par typologie (1-2pc, 3pc, 4pc et +)

Intérêts :

- Gratuit
- Fichier simple d'accès : Excel

Limites :

- Pas de distinction vente occupants / investisseurs
- Secret statistique fréquent à une échelle fine (pas sur les mises en vente mais sur les autres indicateurs : Réservation, encours et prix de vente : si – 3 promoteurs ou si un promoteur réalise + 85% donnée publiée) rend difficile lecture sur les territoires où la promotion immobilière est faible/erratique
- Non exhaustif : uniquement la promotion immobilière (+5 logts) + Pas d'estimation de la représentativité des données / marché neuf

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

- Liste des indicateurs disponibles :

<i>indicateurs</i>	<i>description</i>	<i>modalités</i>	<i>libellé</i>
onglets	zonages	REG	Auvergne-Rhône-Alpes
		DEP	Départements
		COM	Communes
		EPCI2022	EPCI définition 2022
		ECLN_ST_HST	découpage stations/hors stations
		ECLN	zones de marché ECLN : grand lyon hors lyon-Villeurbanne
indic	indicateur	ECLNGL	zones de marché ECLN : grand lyon total
		v1_mev	misés en vente
		v2_ventes	réservations
		v3_stock	encours de logements disponibles à la vente
		v8_prix m2	prix au m ² en euros courants
		v9_prix lot	prix par lot en euros courants
ng	code zone	selon zonage	
libzone	libellé zone	selon zonage	
nv	variable	1	1. Individuel
		2	2. Collectif
		2-1et2pièces	2. Collectif-1et2pièces
		2-3pièces	2. Collectif-3pièces
		2-4pièceset+	2. Collectif-4pièceset+
_aaaat	trimestre	trimestre sous la forma aaaat	

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Accès aux données :

- Statistiques accessibles librement :
 - Base de données annuelles - depuis 2011 : [lien DREAL base annuelle](#)
- Tableaux de données par types de zones géographiques (onglets) :

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	indic	ng	libzone	nv	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	v1_mev	200066793	CA du Grand Ancecy	1	91	77	46	24	8	77	89	34	29	20	17
2	v1_mev	200066793	CA du Grand Ancecy	2	397	302	296	254	610	770	895	862	779	821	808
3	v1_mev	200066793	CA du Grand Ancecy	2-1et2pièces	137	115	94	82	270	274	354	288	267	250	204
4	v1_mev	200066793	CA du Grand Ancecy	2-3pièces	168	113	110	96	221	330	327	364	285	356	377
5	v1_mev	200066793	CA du Grand Ancecy	2-4pièceset+	92	74	92	76	119	166	214	210	227	215	227
4	v2_ventes	200066793	CA du Grand Ancecy	1	109	37	47	35	17	53	82	52	53	33	16
5	v2_ventes	200066793	CA du Grand Ancecy	2	519	262	266	261	450	687	682	904	891	825	955
6	v2_ventes	200066793	CA du Grand Ancecy	2-1et2pièces	205	98	107	83	180	278	294	383	328	246	282
7	v2_ventes	200066793	CA du Grand Ancecy	2-3pièces	213	115	91	98	165	258	250	324	350	348	377
8	v2_ventes	200066793	CA du Grand Ancecy	2-4pièceset+	101	49	68	80	105	151	138	197	213	231	296
7	v3_stock	200066793	CA du Grand Ancecy	1	34	37,5	69,5	42,25	23,5	26,25	52,5	41	29	9,75	8
8	v3_stock	200066793	CA du Grand Ancecy	2	243,25	220,5	275,5	277,5	323	486,25	655,5	841,5	723,25	780	827
9	v3_stock	200066793	CA du Grand Ancecy	2-1et2pièces	73,25	72,5	86	69,5	115,75	173,5	218	251,5	145	191,5	166,25
0	v3_stock	200066793	CA du Grand Ancecy	2-3pièces	111,75	90	94,75	106,25	118	202	283	362,5	341,75	307	381,75
1	v3_stock	200066793	CA du Grand Ancecy	2-4pièceset+	58,25	58	94,75	101,75	89,25	110,75	154,5	227,5	236,5	281,5	279
0	v8_prix m2	200066793	CA du Grand Ancecy	2	4539,6	4322,8	4270,5	4268,8	4646	4667,9	4887,6	4918,1	5292,9	5300,4	5389,4
1	v8_prix m2	200066793	CA du Grand Ancecy	2-1et2pièces	4581	4317,7	4339,3	4495,6	4825,9	4733,4	4929,3	4860,5	5119	5324	5385,7
2	v8_prix m2	200066793	CA du Grand Ancecy	2-3pièces	4237,6	4159,6	4193	4098,7	4512,9	4546	4654	4724,4	4998	5121,7	5190,4
3	v8_prix m2	200066793	CA du Grand Ancecy	2-4pièceset+	4954,7	4601	4293	4306,8	4653,5	4759,4	5144,4	5197,5	5747,7	5479,5	5572,3
4	v9_prix lot	200066793	CA du Grand Ancecy	1	338646,6	325677	369155,1	327720	357411,2	400499	359218,7	408549,3	544795,2	482551,5	850111,3

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Accès aux données :

- Statistiques accessibles librement :
 - Base de données trimestrielles - 5 derniers trimestres : [lien DREAL base trimestrielle](#)
- Exemple de données trimestrielles (Métropole de Lyon) :

indic	ng	libzone	nv	20211	20212	20213	20214	20221
v1_mev	200046977	Métropole de Lyon	1	29	71	0	24	8
v1_mev	200046977	Métropole de Lyon	2	1141	963	855	1120	472
v1_mev	200046977	Métropole de Lyon	2-1et2pièces	408	316	374	397	154
v1_mev	200046977	Métropole de Lyon	2-3pièces	487	412	292	439	207
v1_mev	200046977	Métropole de Lyon	2-4pièceset+	246	235	189	284	111
v2_ventes	200046977	Métropole de Lyon	1	27	32	24	24	23
v2_ventes	200046977	Métropole de Lyon	2	993	853	609	812	914
v2_ventes	200046977	Métropole de Lyon	2-1et2pièces	371	341	235	336	333
v2_ventes	200046977	Métropole de Lyon	2-3pièces	411	308	219	296	371
v2_ventes	200046977	Métropole de Lyon	2-4pièceset+	211	204	155	180	210
v3_stock	200046977	Métropole de Lyon	1	79	113	91	82	69
v3_stock	200046977	Métropole de Lyon	2	2972	3200	3464	3820	3376
v3_stock	200046977	Métropole de Lyon	2-1et2pièces	923	940	1092	1183	1031
v3_stock	200046977	Métropole de Lyon	2-3pièces	1258	1413	1482	1630	1437
v3_stock	200046977	Métropole de Lyon	2-4pièceset+	791	847	890	1007	908
v8_prix m2	200046977	Métropole de Lyon	2	4789,3	4842,3	4915,3	5038,5	5094,8
v8_prix m2	200046977	Métropole de Lyon	2-1et2pièces	5151,2	5118,9	5391,4	5501,1	5525,6
v8_prix m2	200046977	Métropole de Lyon	2-3pièces	4516,8	4695,7	4620,9	4827,8	4885,3
v8_prix m2	200046977	Métropole de Lyon	2-4pièceset+	4869,6	4792,2	4883,8	4883,2	5037,6
v9_prix lot	200046977	Métropole de Lyon	1	418933,1	428336,6	398672,3	409390	444770,3

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Accès aux données :

- Statistiques accessibles librement :
 - Base de données trimestrielles - 5 derniers trimestres : [lien DREAL base trimestrielle](#)
- Le secret statistique est rapidement atteint sur des secteurs avec une faible activité :

indic	ng	libzone	nv	20211	20212	20213	20214	20221
v1_mev	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	1	0	6	0	0	14
v1_mev	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2	24	29	0	0	81
v1_mev	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-1et2pièces	12	6	0	0	26
v1_mev	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-3pièces	10	18	0	0	28
v1_mev	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-4pièceset+	2	5	0	0	27
v2_ventes	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	1	0	0	9999,9999	9999,9999	9999,9999
v2_ventes	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2	18	11	10	7	27
v2_ventes	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-1et2pièces	9999,9999	9999,9999	9999,9999	9999,9999	9999,9999
v2_ventes	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-3pièces	8	9	5	5	18
v2_ventes	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-4pièceset+	9999,9999	9999,9999	9999,9999	0	4
v3_stock	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	1	9999,9999	9999,9999	9999,9999	0	9999,9999
v3_stock	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2	34	52	42	35	89
v3_stock	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-1et2pièces	9999,9999	9999,9999	9999,9999	9999,9999	34
v3_stock	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-3pièces	19	28	23	18	28
v3_stock	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-4pièceset+	9999,9999	7	9999,9999	9999,9999	9999,9999
v8_prix m2	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2	2541,4	2536,2	2296,3	2572,2	2701,2
v8_prix m2	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-1et2pièces	9999,9999	9999,9999	9999,9999	9999,9999	9999,9999
v8_prix m2	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-3pièces	2359,6	2484,5	2445,8	2413,2	2595,3
v8_prix m2	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	2-4pièceset+	9999,9999	9999,9999	9999,9999	0	2850,6
v9_prix lot	200068567	CC Les Vals du Dauphiné	1	0	0	9999,9999	9999,9999	9999,9999

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Accès aux données :

- Publication d'une analyse de 4 pages synthétiques / trimestrielle (chiffres-clés région + départements - dernier n° paru en juin 2022 : [Analyse T1 - 2022](#))

2. État de la connaissance des prix : ECLN

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Liberté Égalité Fraternité

DATA
 Les Analyses

DREAL
 Auvergne-Rhône-Alpes
 Service CIDDAE n° LA 89
 Juin 2022

OBSERVATION ET STATISTIQUES — Logement-Construction

La commercialisation des logements neufs en Auvergne-Rhône-Alpes

1^{er} trimestre 2022

En année glissante, les réservations des appartements augmentent alors que celles des maisons diminuent. Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus continue d'augmenter, tout comme le prix moyen des maisons individuelles. Les réservations de l'ensemble des logements de ce premier trimestre sont plus élevées que celles de 2019 à la même date.

Individuel et collectif en Auvergne-Rhône-Alpes

A l'échelle régionale, 17 500 maisons et appartements sont réservés au cours de la dernière année glissante, du deuxième trimestre 2021 au premier trimestre 2022, soit une hausse de 11 % par rapport à la même période de l'année précédente, du deuxième trimestre 2020 au premier trimestre 2021.

En France métropolitaine, les réservations sont aussi en hausse (7,5 %) mais de façon moins dynamique. En Auvergne-Rhône-Alpes, la part des réservations annulées ces douze derniers mois recule de 17 %. Les réservations d'appartements, soit la plus grande partie du marché, sont en hausse de 12 % en année glissante. Les plus petits appartements sont ceux qui connaissent la hausse la plus sensible (25 %) comparativement aux trois pièces (13 %) comme aux plus grandes surfaces (17 %).

Evolution de la commercialisation des appartements neufs

Evolution de la commercialisation des maisons individuelles neuves

Source : SOES-ORFAL, ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2022

Les analyses / N°LA 89 / Juin 2022

Evolution du prix des appartements neufs

Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²
 Source : SOES-ORFAL, ECLN
 Données annuelles glissantes actualisées 1^{er} trimestre 2022

Les mises en vente sont inférieures aux réservations, ce qui provoque une diminution des stocks. En données corrigées, 16 200 références sont disponibles dans les catalogues des promoteurs fin mars 2022, soit 5 % de moins qu'à la même date de l'année précédente. Dans l'ensemble de l'Auvergne, l'encours proposé à la vente se replie de 3 %. En Auvergne-Rhône-Alpes, il se réduit de 5 % en collectif et de 6 % en individuel. Le délai d'écoulement, qui reflète la durée théorique pour que les réservations résorbent l'ensemble du stock, s'établit à 12 mois pour le collectif comme pour l'individuel.

Le prix des appartements continue d'augmenter en Auvergne-Rhône-Alpes. En moyenne des quatre derniers trimestres, les logements collectifs neufs sont vendus 4 500 € le m² en euros courants, soit une augmentation de 5 % en un an. Les prix les plus élevés concernent les T1, atteignant 5 084 € le m². Les T2 sont vendus en moyenne 4 523 € par m². Les T3 se négocient à 4 274 € par m² et les plus grandes surfaces à 4 742 € par m².

La commercialisation des logements neufs par département

Département	Mises en vente	Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Ain	71	-27 %	896	1 %	
Réservations	210	-16 %	865	16 %	
Stocks	523	-4 %	1 011	-1 %	
Prix moyen m²	4 865	1 %	4 671	3 %	
Allier	0	-100 %	0	-100 %	
Réservations	2	-71 %	8	-11 %	
Stocks	3	-70 %	4	70 %	
Prix moyen m²	nd	nd	nd	nd	
Ardeche	105	136 %	166	60 %	
Réservations	35	-5 %	107	7 %	
Stocks	173	65 %	118	10 %	
Prix moyen m²	4 094	36 %	3 242	18 %	
Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²	0	nd	0	nd	
Source : SOES-ORFAL, ECLN					
Données annuelles glissantes actualisées 1 ^{er} trimestre 2022					

La commercialisation des logements neufs selon le type de logement

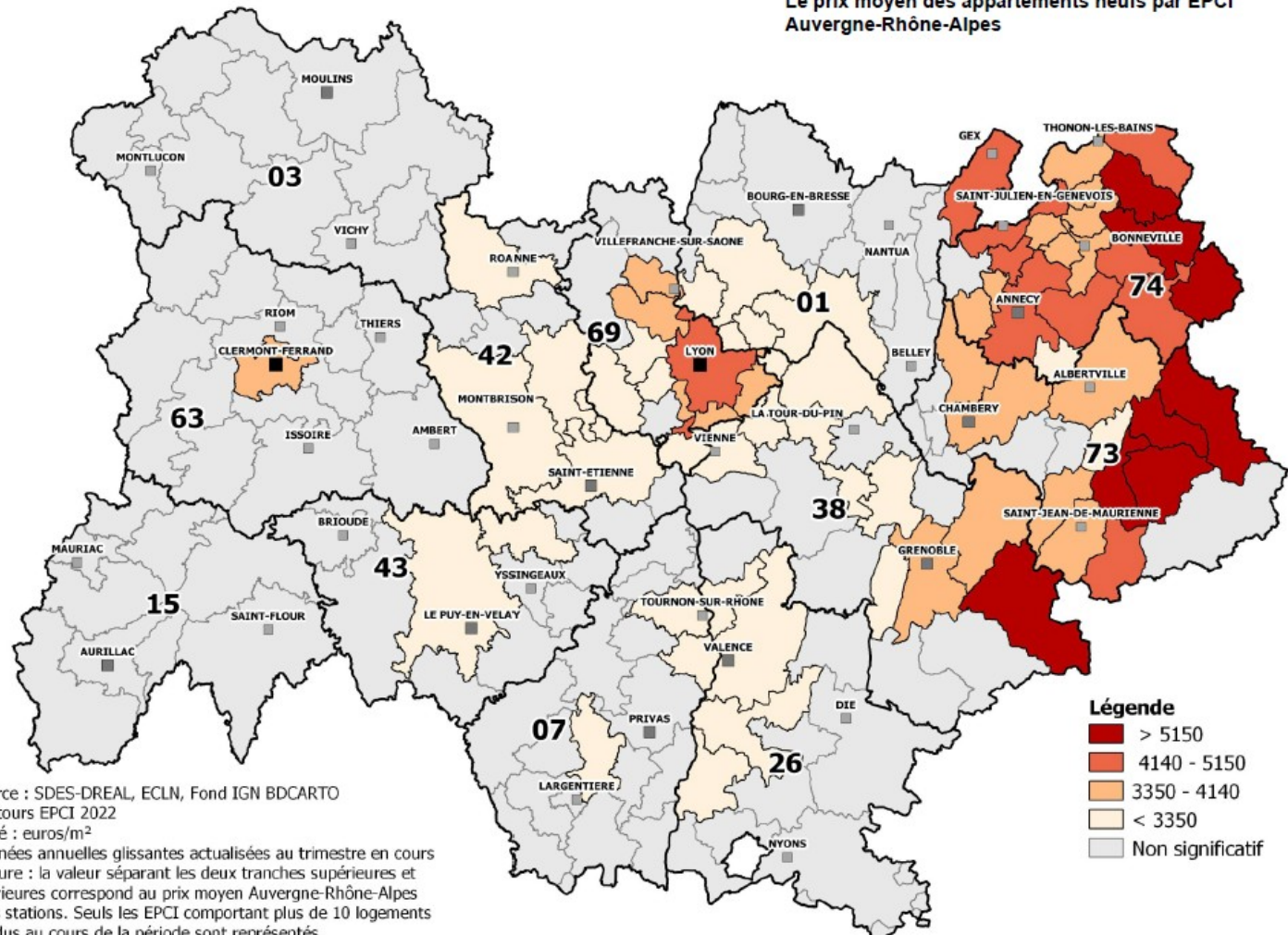
Type de logement	Mises en vente	Trimestre		Année glissante	
		Nombre	Variation	Nombre	Variation
Maisons	171	-40 %	367	6 %	
Réservations	266	-11 %	1 031	-6 %	
Stocks	802	-6 %	1 001	-2 %	
Prix moyen m²	4 01	-6 %	396	4 %	
Appartements	3 303	-16 %	15 042	5 %	
Réservations	4 686	-4 %	16 483	12 %	
Stocks	15 203	-5 %	16 230	0 %	
Prix moyen m²	4 614	6 %	4 502	5 %	
TOTAL	3 564	-19 %	16 049	5 %	
Réservations	4 954	-4 %	17 514	11 %	
Stocks	16 185	-5 %	17 231	-1 %	
Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m²					
Source : SOES-ORFAL, ECLN, 1 ^{er} trimestre 2022					
Mises en vente et stocks : données révisées / Stocks : encours de logements					

Auvergne-Rhône-Alpes, en euros courants/m² et au m²
 Source : SOES-ORFAL, ECLN, 1^{er} trimestre 2022
 Stocks : encours de logements disponibles à la vente - Prix moyen m², en € et en €/m²

2.3 L'immobilier neuf : ECLN

Exemple d'utilisation (issu de cette publication DREAL) :

Le prix moyen des appartements neufs par EPCI
Auvergne-Rhône-Alpes



2.3 L'immobilier neuf : prestataires spécialisés

Des prestataires spécialisés en observation de la promotion immobilière

- Organismes et bureaux d'études régionaux : [CECIM](#), [Adéquation](#)
- D'autres « observatoires » locaux : [Grecam](#) (Île-de-France, Normandie), [L'Observer](#) (aire urbaine de Toulouse), [OISO](#) (Sud Aquitaine et CA de la Rochelle et de Pau)...

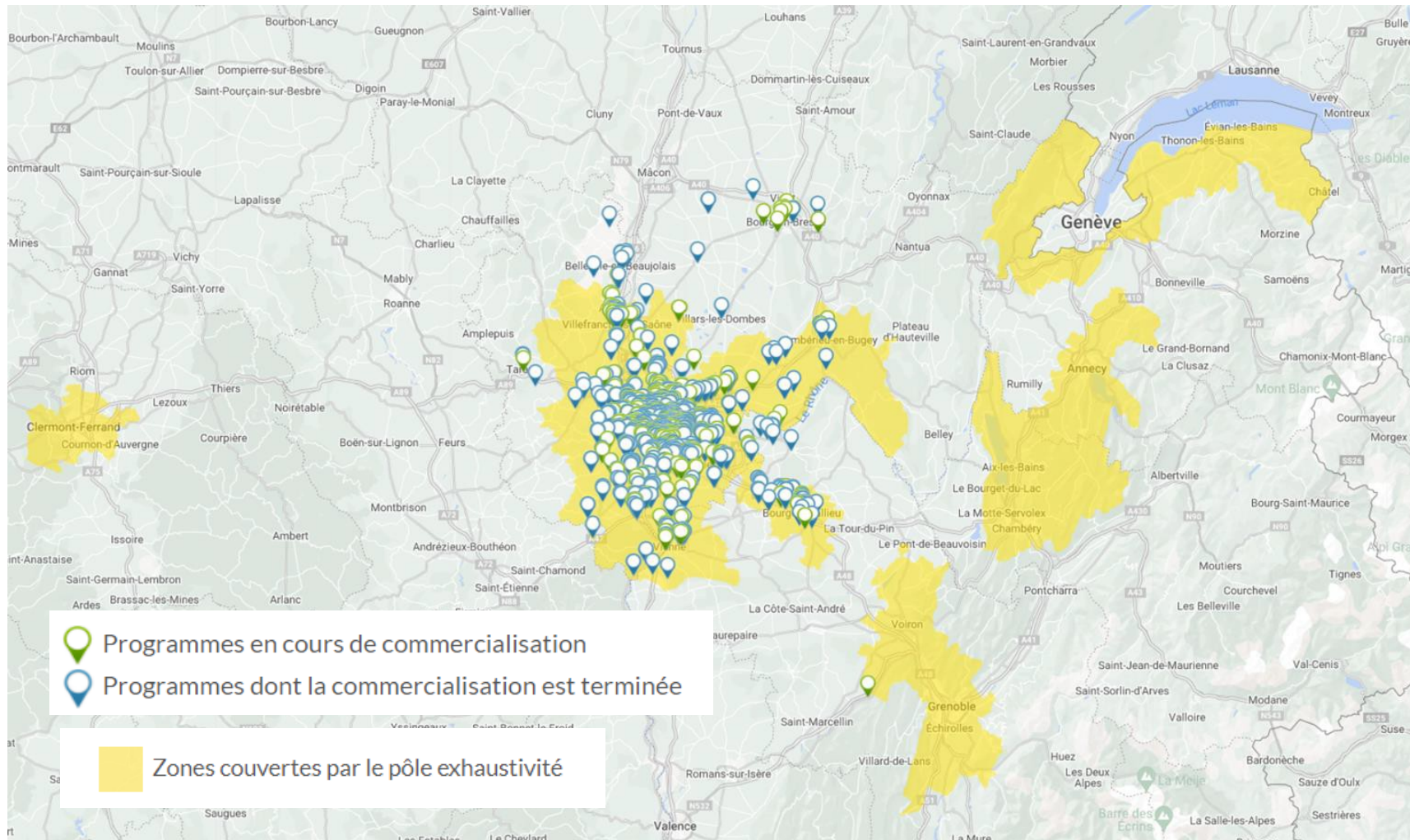
2.3 L'immobilier neuf : CECIM

- Le Cecim (Centre d'études de la conjoncture Immobilière) est une association loi 1901, créée en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier. Parmi ses missions :
- publication périodique d'analyses et de données statistiques sur le marché des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise notamment,
- accompagner les besoins d'anticiper le marché de ses adhérents, et éclairer leurs actions au moyen d'outils d'aide à la décision.

Nature	Commune	Etat de commercialisation	Typologie	Surface habitable	Prix TTC initial	Prix TTC réservation	Tva appliquée	Nature de l'acquéreur
COLLECTIF	EYBENS	réservé	T3	61	199 000 €	199 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
COLLECTIF	EYBENS	réservé	T2	44	150 000 €	150 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
COLLECTIF	EYBENS	réservé	T3	64	215 000 €	209 500 €	NORMALE	UTILISATEUR
COLLECTIF	EYBENS	réservé	T4	84	230 000 €	230 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T2	43	297 600 €	271 200 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T3	50	399 600 €	384 000 €	NORMALE	UTILISATEUR
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T5	85	597 600 €	580 800 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T3	47	328 800 €	346 800 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T3	55	303 600 €	302 400 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T3	50	302 400 €	229 440 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T4	70	471 600 €	492 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T5	90	578 400 €	612 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T4	70	369 600 €	328 800 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
RESIDENCE TOURISME	HAUTELUCE	réservé	T3	51	349 000 €	349 000 €	NORMALE	UTILISATEUR
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T4	79	261 000 €	253 850 €	NORMALE	UTILISATEUR
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T4	74	229 000 €	226 000 €	NORMALE	UTILISATEUR
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T3	69	218 000 €	191 658 €	REDUITE	UTILISATEUR
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T3	64	207 000 €	207 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T4	86	306 000 €	273 000 €	NORMALE	UTILISATEUR
COLLECTIF	GRENOBLE	réservé	T4	79	251 000 €	251 000 €	NORMALE	INVEST. PRIVE
COLLECTIF	GRENOBLE	disponible	T4	74	243 000 €			
INDIVIDUEL GROUPE	GRENOBLE	réservé	T3	65	189 000 €	196 777 €	NORMALE	UTILISATEUR
INDIVIDUEL GROUPE	GRENOBLE	réservé	T3	65	191 000 €	164 000 €	REDUITE	UTILISATEUR
INDIVIDUEL GROUPE	GRENOBLE	réservé	T3	65	191 000 €	160 000 €	REDUITE	UTILISATEUR

2.3 L'immobilier neuf : CECIM

- CECIM – Localisation des programmes immobiliers



2.3 L'immobilier neuf : CECIM

- CECIM – Analyse détaillée par secteurs

cecimobs		OFFRE DISPONIBLE A FIN Avril 2022 *				LISTE DETAILLEE DES PROGRAMMES PAR SECTEUR									
						ACTIVITE : COLLECTIF						ZONE : EPCI_CC_BEAUJOLAIS_PIERRES_DOREES			
Nom et adresse du programme		nb total lgts	dispo fin période	prix moy m ² dispo	Répartition par types de logements (Données hors ventes en bloc)						Date début de comm.	Date début de fond.	Date prév. livr.	Rythme moy. des résa. par mois	
					CH	T1	T2	T3	T4	T5 et +					
SECTEUR: 44		EXT. LYON NORD				Les prix moyens m² des logements disponibles sont hors stationnement									
ANSE															
L'ANSA 266 ROUTE DE VILLEFRANCHE 69480 ANSE	069 KATRIMMO				Total lgts	0	0	6	6	2	0	sept. 21	juin 22	sept. 23	1,1
	PRIX TVA NORMALE	14	5	3 899 €	Lgts dispo	0	0	2	2	1	0				
					PM/m ² dispo	0 €	0 €	4 284 €	3 867 €	3 537 €	0 €				
					M ² dispo:	0	0	44	64	82	0				
LOZANNE															
L'ORZANA 63 ROUTE DU PONT DORIEUX 69380 LOZANNE	069 MERCIER PROMOTION				Total lgts	0	1	16	22	4	0	sept. 21	avr. 22	nov. 23	2,1
	PRIX TVA NORMALE	43	26	4 749 €	Lgts dispo	0	1	10	12	3	0				
					PM/m ² dispo	0 €	5 227 €	5 125 €	4 387 €	5 096 €	0 €				
					M ² dispo:	0	22	47	65	90	0				
L'ORZANA BAT A 63 ROUTE DU PONT DORIEUX 69380 LOZANNE	069 MERCIER PROMOTION				Total lgts	0	0	4	14	2	0	févr. 22	juin 22	déc. 23	4,3
	PRIX TVA NORMALE	20	7	4 790 €	Lgts dispo	0	0	3	2	2	0				
					PM/m ² dispo	0 €	0 €	5 028 €	4 675 €	4 681 €	0 €				
					M ² dispo:	0	0	48	68	88	0				
TOTAL SECTEUR 44		77	38	4 646 €	Total initial	0	1	26	42	8	0				2,5
					Stock dispo	0	1	15	16	6	0				
TOTAL GENERAL		77	38	4 646 €	Total initial	0	1	26	42	8	0				
					Stock dispo	0	1	15	16	6	0				

2.3 L'immobilier neuf : CECIM

- CECIM – Focus sur un programme

Offre disponible

x

INTERSTICE (TVA Normale)

3 RUE DU DOS DE L'ANE
38300, BOURGOIN JALLIEU

Promoteur :	069 KAUFMAN & BROAD
Nature :	COLLECTIF
Prix moyen initial :	4125 € / m ²
Prix moyen disponible :	4119 € / m ²
Commercialisation :	25/06/2021
Fondation en cours :	30/06/2022
Livraison prévue :	31/12/2023

OFFRE DISPONIBLE AU 30/04/2022

COMPOSITION	NB INITIAL	NB DISPO	PRIX MOY / M ² DISPO	SURFACE MOY DISPO (M ²)
CH	0	0	-	-
T1	0	0	-	-
T2	10	3	4520 €/m ²	42 m ²
T3	10	2	3952 €/m ²	63 m ²
T4	4	2	3957 €/m ²	93 m ²
T5	0	0	-	-
T6	0	0	-	-
T6+	0	0	-	-
TOTAL	24	7	4119 €/m²	63 m²

2.4 Les terrains à bâtir : EPTB

EPTB = Enquête Nationale sur le Prix des Terrains à Bâtir

Champ d'observation

- **Terrains** sur lesquels sont déposés un permis de construire par un **particulier** pour un logement en **maison individuelle**
- Enquête exhaustive (mais champ d'étude spécifique)

Objectifs de l'enquête

- Assurer un suivi du prix des TAB faisant l'objet de la construction d'une maison individuelle
- Connaître le poids du prix d'achat du terrain dans le coût global d'un projet de construction de maison individuelle neuve
- Connaître les niveaux de prix moyens, leurs évolutions et leurs déterminants
- Avoir des informations sur le prix et le type de maîtrise d'œuvre de la maison individuelle « pure »
- Affiner la connaissance des modes de chauffage dans le cadre des maisons individuelles neuves

Périodicité

- Enquête annuelle, depuis 2006. Collecte mensuelle
- Diffusion annuelle dans les publications du Commissariat général au développement durable (CGDD / Ministère en charge du logement) : résultats nationaux
- Les résultats régionaux sont disponibles auprès des cellules statistiques des directions régionales

2.4 Les terrains à bâtir : EPTB

Extrait de la liste des variables

Indicateurs

- Prix et caractéristiques des terrains (type d'acquisition, date, surface, prix...)
- Construction de la maison (prix, surface, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'œuvre...)
- Ménage ayant déposé le permis de construire (âge, catégorie socioprofessionnelle...)

Enquête sur le Prix des Terrains et du Bâti 2022
(pour la construction d'une maison individuelle)

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
01 Identifiant du permis :
Date d'extraction :

QR Code FAQ

*Pour plus d'explications, reportez-vous au verso du questionnaire ou accéder à la liste des questions (FAQ) EPTB : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/aide-epbt>

Merci d'être au stylo à bille noir ou bleu.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

1. Surface du terrain (donnez la superficie en m² sans les 100 m²)

2. Le terrain était-il viabilisé au moment où vous en êtes devenu propriétaire ? Oui Non

3. Avez-vous acheté votre terrain ? Oui Non

4. La date d'achat : mois / année

5. La superficie du terrain acheté (du permis de construire) : m²

6. Le prix du terrain correspondant * (en euros TTC, sans les aides, sans inclure les frais de notaire et les frais d'agence)

7. Êtes-vous passé par un intermédiaire pour l'achat du terrain ? Agence Autre Constructeur Aucun

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE CONSTRUCTION

8. Quelle est la surface habitable prévisionnelle de la maison ? * m²

9. La construction prévue correspond-elle à une habitation légère de loisir ? Oui Non

10. Quelle est la date effective ou prévisionnelle de début des travaux ? mois / année

11. En cas de signature d'un contrat de construction, veuillez indiquer à quelle date il a été signé * mois / année

12. Quel est le coût prévisionnel (même approx.) de votre maison sans le terrain ? * (en euros TTC, sans les aides) €

13. À quel degré de finition correspond ce coût prévisionnel ? * Totalement terminé Prêt à décorer Clos et couvert

14. Qui coordonne les travaux sur le chantier ? (cochez une seule case) Un architecte Vous-même Un constructeur de maisons individuelles Autres cas Un entrepreneur ou des artisans

15. Quels sont les modes de chauffage prévus ? (cochez tous maximum) * Fioul Géothermie (PAC air-eau) Autres Électricité PAC air-air Aucun Gaz Bois en chauffage principal Géothermie (PAC eau-eau) Bois en chauffage d'appoint

16. Le projet intègre-t-il des sources d'électricité renouvelables ? Éolien Autre : Panneaux ou filices solaires Aucun

17. La construction fait-elle l'objet d'une demande de label de performance énergétique supérieure à la norme en vigueur (RT 2012 avant le 1^{er} janvier 2020, RE 2020 à partir du 1^{er} janvier 2020) ? * Oui Non Ne sais pas

MÉNAGE DEMANDEUR DU PERMIS DE CONSTRUIRE

18. Quelle est la catégorie socioprofessionnelle du demandeur du permis de construire ? * Cadre ou profession intellectuelle supérieure (y.c. profession libérale) Employé Agriculteur exploitant Ouvrier Artisan, commerçant, chef d'entreprise Retraité Profession intermédiaire (catégorie B de la fonction publique, agents de maîtrise ...) Autre ou personne sans activité professionnelle

19. Quel est la classe d'âge du demandeur du permis de construire ? * moins de 30 ans 40 - 49 ans 60 ans ou plus 30 - 39 ans 50 - 59 ans

20. Avant le début de la construction de cette maison, dans votre résidence principale, vous étiez (ou êtes) : Propriétaire Autre locataire Locataire HLM Logé gratuitement

21. Cette maison deviendra-t-elle votre résidence principale ? Oui Non

22. Si oui, combien de personnes (y.c. enfants) vont éménager dans cette maison ? 1 2 3 4 5 ou plus

Nom de la variable	Libellé	Modalités
A_IDENT_PC	Identifiant du permis de construire	
ADAT_PEC_AUT	Date d'autorisation du permis	
A_C_COM_INSEE_TRV	Code INSEE de la commune	
Q_E_SURF_TERRAIN	Superficie du terrain	
Q_E_SHON_HAB	Surface prévisionnelle de la maison (exprimée en surface de plancher, convertie depuis la SHON si nécessaire)	
Q_E_VIABILISATION	Viabilisation du terrain	1- Oui 2- Non
ACHAT	Achat du terrain en N	1- Oui 2- Non
Q_E_ANNEE_ACHAT	Année de l'acquisition du terrain	
Q_E_SURF_TERRAIN_ACHETE	Superficie du terrain acheté	
Q_E_INTERMEDIAIRE	Intermédiaire pour l'achat du terrain	1- Agence 2- Constructeur 3- Autre 4- Aucun
Q_E_PRIX_TERRAIN	Prix du terrain	
Q_E_PRIX_MAISON	Coût prévisionnel de la maison	
Q_E_FINITION	Degré de finition	1- Totalement terminé 2- Prêt à décorer 3- Clos et couvert
CSP	CSP du chef de ménage	1- Agriculteur exploitant 2- Artisan, commerçant, chef d'entreprise 3- Cadre ou profession intellectuelle supérieure (y compris profession libérale) 4- Profession intermédiaire (techniciens, catégorie B de la fonction publique, agents de maîtrise ...) 5- Employé ...
Q_E_AGE	Classe d'âge du chef de ménage	1- Moins de 30 ans 2- 30 à 39 ans 3- 40 à 49 ans 4- 50 à 59 ans 5- 60 ans ou plus
DESTINAT	Cette maison sera une résidence principale	1- Oui 2- Non
POIDS_FINAL	Poids de calage	
Q_E_CHAUFFAGE_GR	Modes de chauffage prévus (modalités regroupées)	1- Gaz 2- Electricité seule 3- Electricité et bois d'appoint 4- Energies renouvelables seules ou combinées entre elles 5- Energies renouvelables combinés à un autre mode ...

2.4 Les terrains à bâtir : EPTB

Limites

Enquête soumise à secret statistique

Champ spécifique

Résultats produits à partir de faibles effectifs

Accès aux données

Données nationales

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-et-du-bati-pour-les-maisons-indivuelles-en-2020?rubrique=53&dossier=1047>

Données régionales

<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-a-batir-en-2020-en-auvergne-a21896.html>

Données infrarégionales

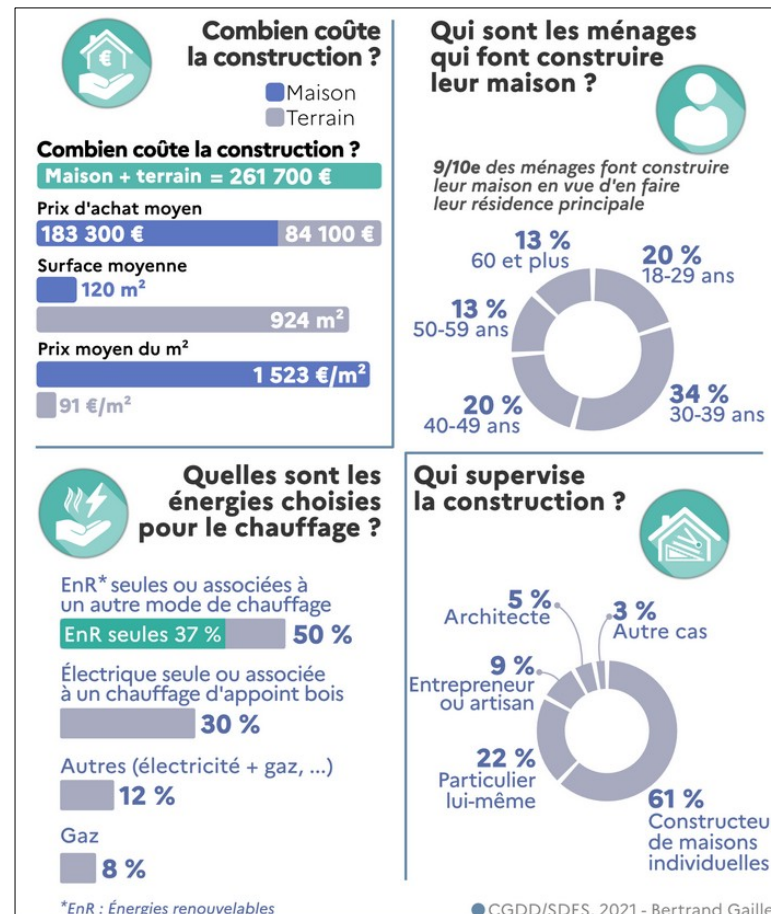
Sur demande auprès de la DREAL :

<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/nous-contacter-pour-vos-questions-liees-aux-a9803.html>

2.4 Les terrains à bâtir : EPTB

Exemple d'utilisation

Publication du SDES (2021) : « Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2020 en France »



2.4 Les terrains à bâtir : EPTB

Exemple d'utilisation

Publication de la DREAL AURA (juin 2022) : « Les prix des terrains à bâtir en 2020 en AURA »

Des déterminants socio-professionnels peu influents sur les prix du marché

	Nombre de terrains	Répartition des terrains	Investissement total moyen * (terrain+maison)	Part du terrain dans le coût total (en %)	Surface moyenne des terrains (en m ²)	Prix moyen des terrains (en €)	Prix moyen des terrains (en € par m ²)
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur							
Agriculteurs exploitants	38	1%	256 751	27	1 913	68 255	36
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	728	10%	310 830	35	1 119	107 391	96
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 954	26%	378 722	36	1 079	137 788	128
Professions intermédiaires	1 025	14%	282 469	34	1 021	95 952	94
Employés	2 551	34%	261 783	34	959	88 535	92
Ouvriers	704	9%	232 038	33	990	75 573	76
Retraités	433	6%	287 237	32	923	92 144	100
Autres personnes sans activité professionnelle	103	1%	279 595	32	1 203	90 738	75
Age de l'acheteur							
Moins de 30 ans	1 678	22%	255 600	32	1 083	81 772	76
30 à 39 ans	3 151	42%	311 265	36	1 028	110 976	108
40 à 49 ans	1 333	18%	314 442	35	894	111 179	124
50 à 59 ans	752	10%	314 483	34	1 097	108 343	99
60 ans ou plus	622	8%	296 820	33	1 025	96 608	94
Région	7 537	100%	298 560	35	1 023	103 061	101

Source : SDES, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Enquête EPTB 2020 * (en €)

2.5 Les sites grand public : Immobilier.Notaires

<https://www.immobilier.notaires.fr/>

Diffusion grand public d'indicateurs pour les appartements, maisons et terrains, à partir de Perval (obligation légale)

Biens immobiliers : libres d'occupation, acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation

Exclusion des ventes en viager et biens atypiques => **pas d'informations sur les traitements apportés (définition d'un bien atypique ?)**

Prix hors droits de mutation = prix net vendeur (hors meubles et commission d'agence)

Secret statistique = supérieur ou égal à **20 mutations** pour la période étudiée, la zone géographique et le type de bien sélectionné

Calculs sur des périodes d'observation allant de 1 trimestre à 8 trimestres consécutifs

Précautions mentionnées sur le site :

« Les prix immobiliers portent parfois sur de faibles volumes de ventes et sont tributaires de la qualité des biens immobiliers vendus (les effets de structure ne sont pas corrigés). Les statistiques immobilières peuvent donc être volatiles et sont à prendre avec précaution »

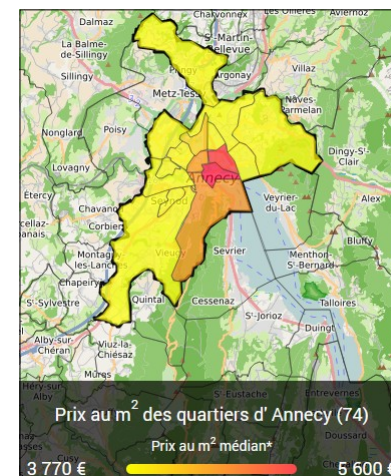
Source : <https://www.immobilier.notaires.fr/>

2.5 Les sites grand public : Immobilier.Notaires

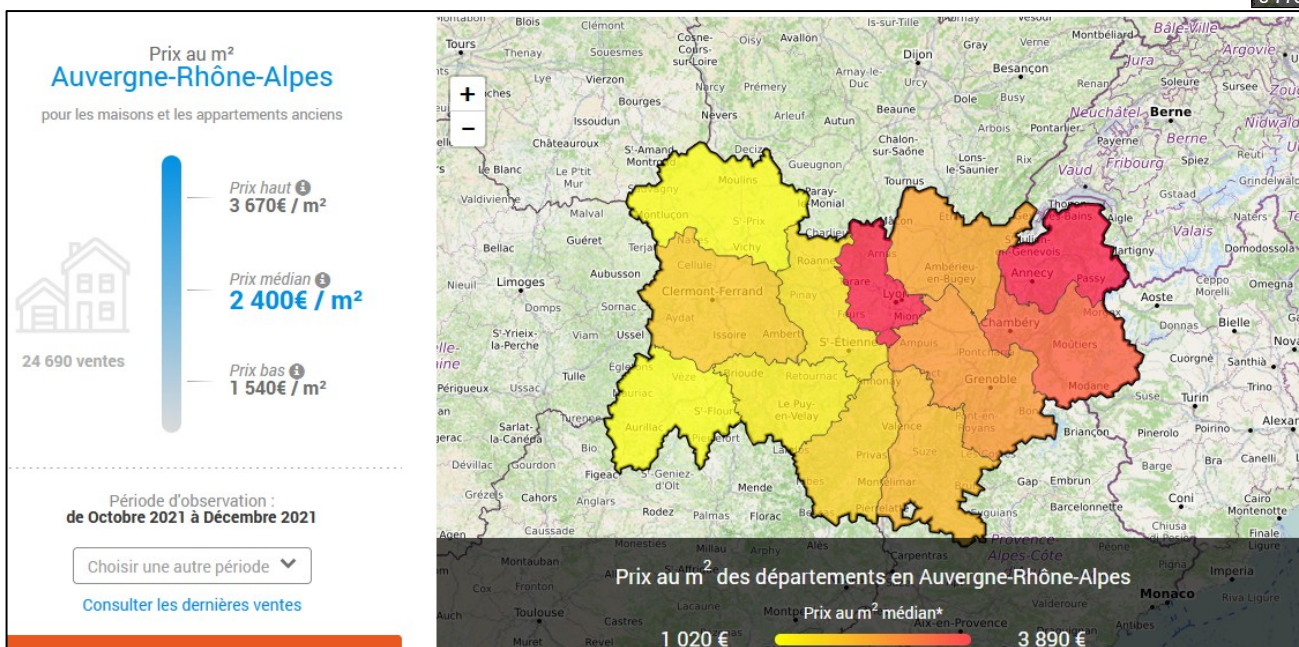
Indicateurs diffusés :

- Nombre de mutations
- 1er quartile du prix au m²
- Prix au m² médian (prix au-dessous duquel se situe 50% des transactions)
- 3ème quartile du prix au m²

De la région au quartier (selon le secret statistique)



Quartiers d'Anney
Janvier 2020 à
décembre 2021



2.5 Les sites grand public : MeilleursAgents

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/auvergne-rhone-alpes/>

Carte des Prix : estimation des prix/m² du département à la parcelle, avec localisation des biens vendus et des agences immobilières

Objectif : permettre à l'utilisateur de connaître l'environnement de prix dans lequel se situe un bien

Mise à jour mensuelle

Méthodologie :

Les bornes de la fourchette sont calculées pour qu'elle inclut 90% des prix du marché, en excluant les 5% des prix les plus faibles comme 5% des prix les plus élevés de la zone "France".

Estimations de prix exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires)

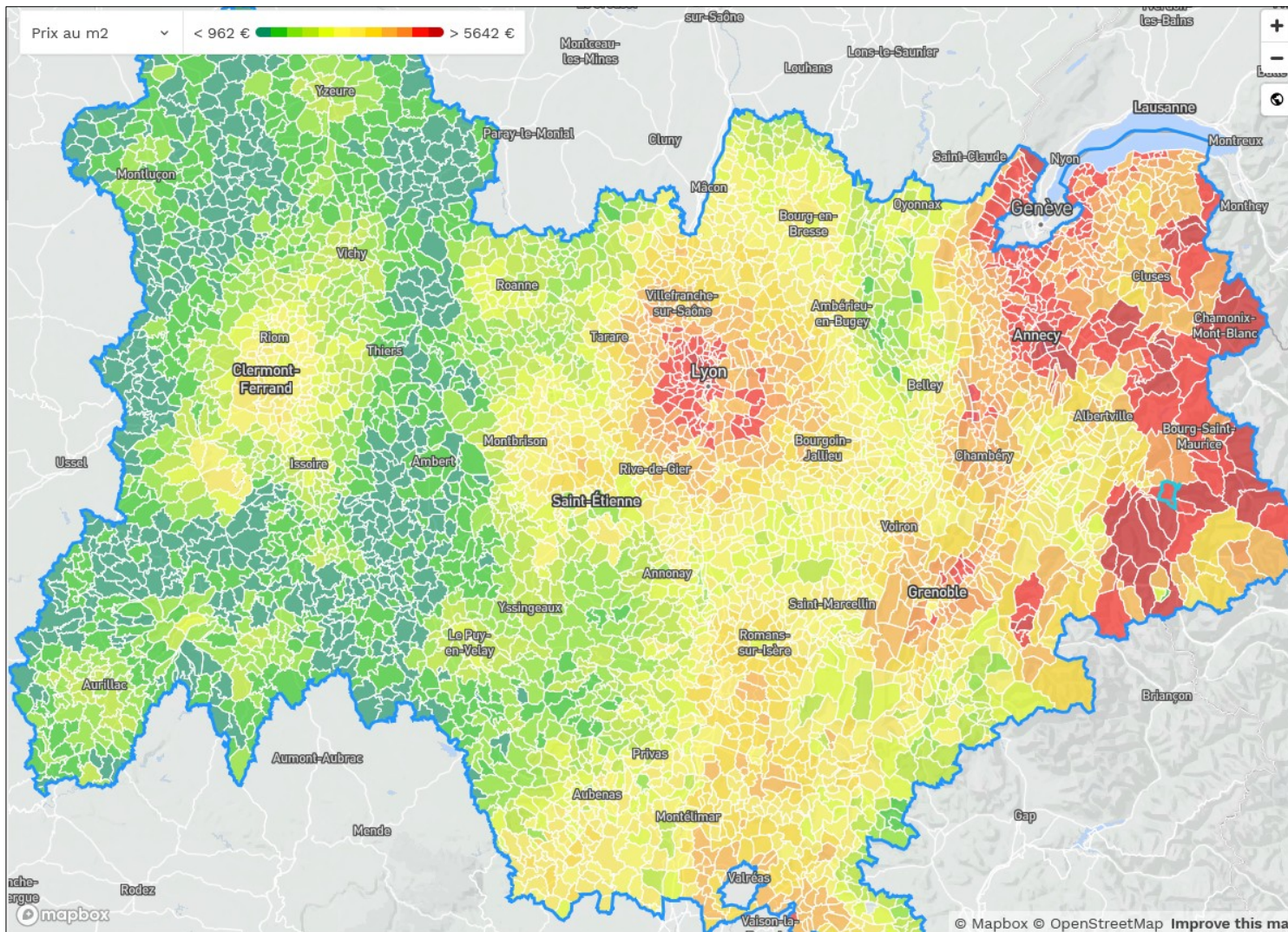
Prix calculés sur la base des données de transaction communiquées par les agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques => **pas de précisions**

Mention d'une équipe scientifique qui développe des moyens d'analyse et de traitement de l'information sophistiqués => **mais méthodologie non connue**

Diffusion d'un **indice de confiance** allant du plus prudent (1 : confiance faible, estimation à considérer avec une certaine réserve) au plus élevé (5 : confiance élevée, lorsqu'un grand nombre d'informations sont disponibles)

2.5 Les sites grand public : MeilleursAgents

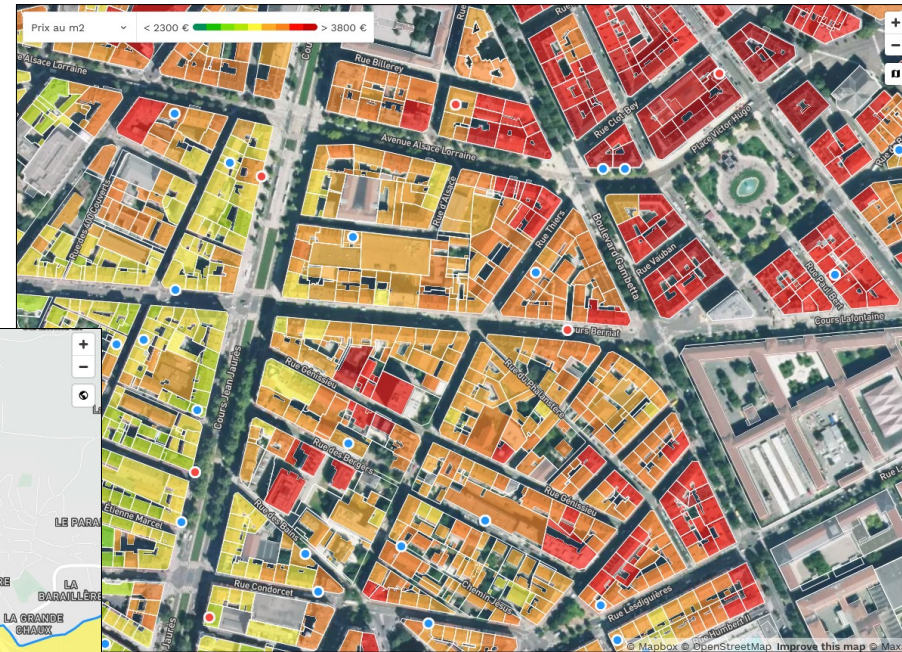
Estimation des prix/m² à la commune



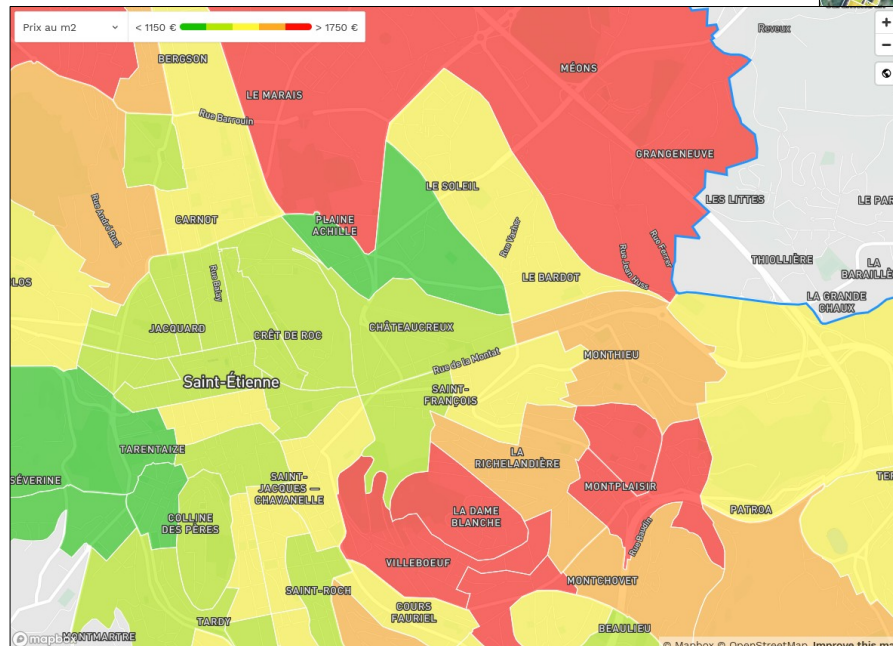
2. État de la connaissance des prix : autres

2.5 Les sites grand public : MeilleursAgents

Estimation des prix/m² à la parcelle



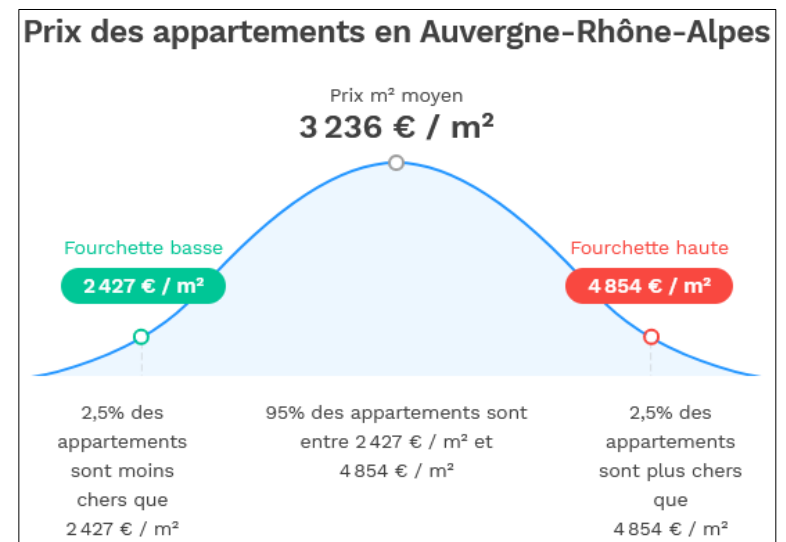
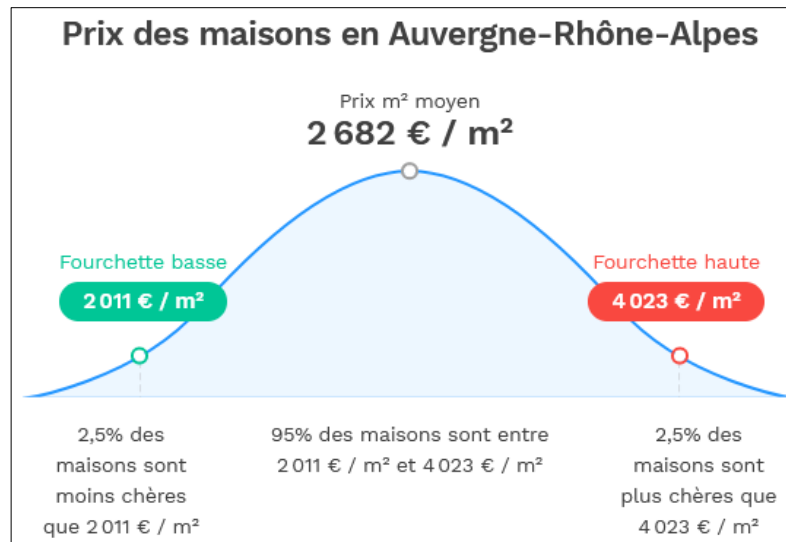
Estimation des prix/m² au quartier



Quartiers de Saint-Etienne, parcelles de Grenoble
Source :
<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/auvergne-rhone-alpes/>

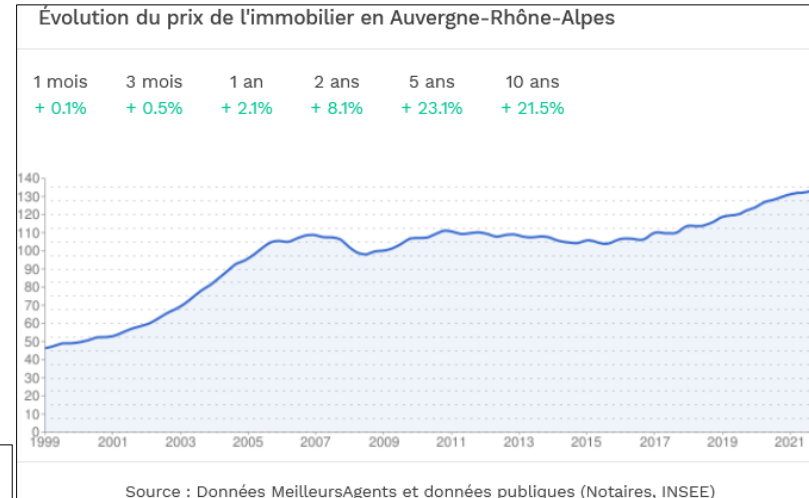
2.5 Les sites grand public : MeilleursAgents

Indicateur de **prix/m²** uniquement => **problématique pour les maisons (terrain)**



2.5 Les sites grand public : MeilleursAgents

Évolution des prix depuis 1999 => **fusionne appartements / maisons**



Évolution probable du marché immobilier à Clermont-Ferrand

En juin 2022 à Clermont-Ferrand, le nombre d'acheteurs est supérieur de **12%** au nombre de biens à vendre. Le marché est **dynamique**.

ITI* = 12%



Conséquences dans les prochains mois

- Les prix de vente devraient augmenter.
- Les délais de vente devraient diminuer.

*L'indicateur de Tension Immobilière (ITI) mesure le rapport entre le nombre d'acheteurs et de biens à vendre.

Indicateur de **tension immobilière** (comparaison nombre d'acheteurs / nombre de biens à vendre), pouvoir d'achat immobilier d'un ménage résident (superficie), délai de vente moyen (nombre de jours) => **sources non connues (nombre d'acheteurs, pouvoir d'achat)**

2.5 Les sites grand public : Seloger

<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes.htm>

<https://www.lacoteimmo.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes.htm>

2. État de la connaissance des prix : autres

3 sites distincts pour 1 même groupe :

MeilleursAgents.com

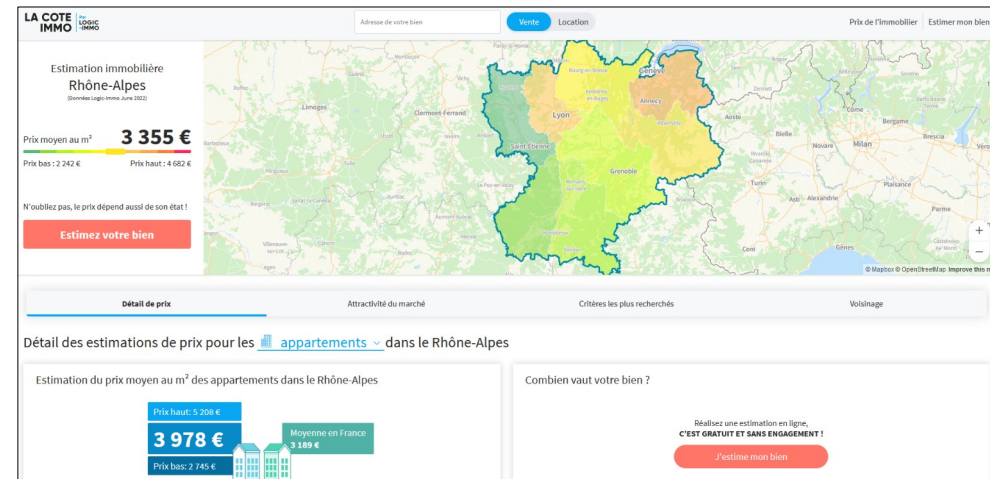
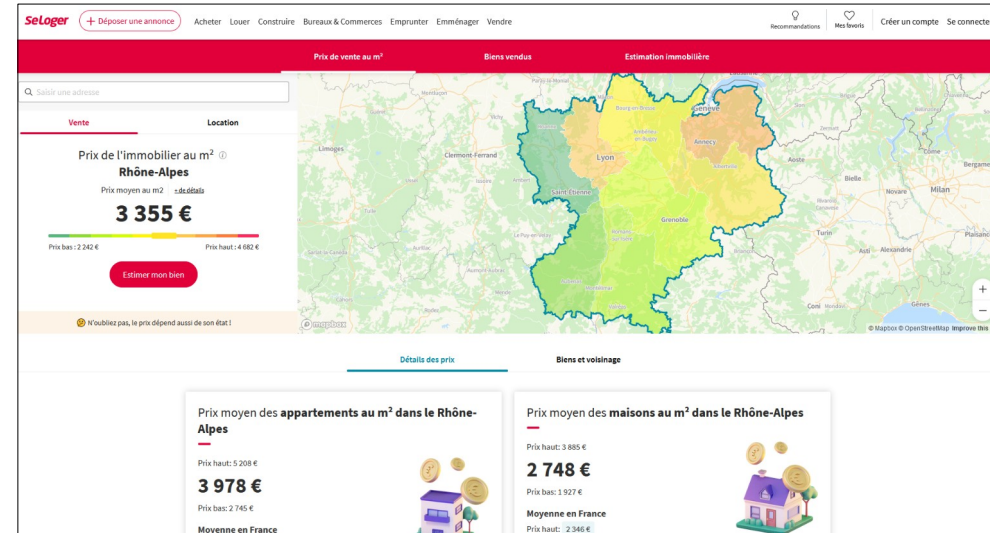
SeLoger.com

LaCoteImmo.com

=> **Risques de confusions**

Méthodologie : quasiment aucune information pour SeLoger.com et LaCoteImmo.com

=> **Méthodologie non connue**



2.5 Les sites grand public : Seloger

Les services fiscaux ne diffusent la donnée que pour les 5 dernières années

Les sites grand public n'appliquent pas de limite historique

Remarque : le groupe SeLoger est avant tout un site de diffusion d'annonces immobilières

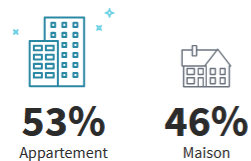
APARTEMENT, MAISON | AUVERGNE | PRIX | SURFACE | PIÈCES | Estimez votre bien

Prix des biens vendus : recherchez toutes les transactions immobilières depuis 5 ans
(Données SeLoger et data.gouv)

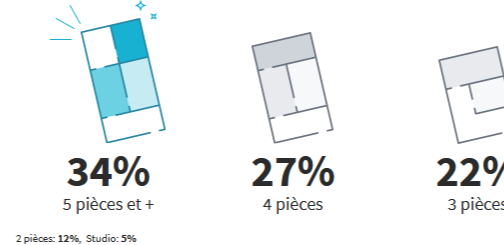
<p>Maison 5 pièces • 105.52 m² Néris-les-Bains 178,000 €</p> <p>UDI MONTLUCON Voir tous les biens vendus Voir le profil de l'agence</p>	<p>Appartement 1 pièce • 24.91 m² Clermont-Ferrand 74,000 €</p> <p>1 PIERRE 2 COUPS Voir tous les biens vendus Voir le profil de l'agence</p>	<p>NOUVEAU</p> <p>SeLoger vous met à disposition les prix de tous les biens vendus depuis 2014 (source : data.gouv.fr)</p>
<p>Maison 6 pièces • 145.0 m² Le Donjon 180,000 €</p> <p>ARTHURIMMO.COM Voir tous les biens vendus Voir le profil de l'agence</p>	<p>Maison 6 pièces • 130.0 m² Mirefleurs 321,000 €</p> <p>iad IAD France / Sylvie ADAM Voir tous les biens vendus Voir le profil de l'agence</p>	
<p>Maison 8 pièces • 182.62 m² LEMPDES 487,600 €</p>	<p>PROPRIÉTAIRE ?</p> <p>N'oubliez pas le prix de votre bien dépend de son état</p> <p>J'estime mon bien</p>	<p>Maison 6 pièces • 110.0 m² VERTAZON 268,000 €</p> <p>NOUVEAUX VOISINS Voir tous les biens vendus Voir le profil de l'agence</p>

Critères les plus recherchés par les acheteurs dans le Rhône-Alpes

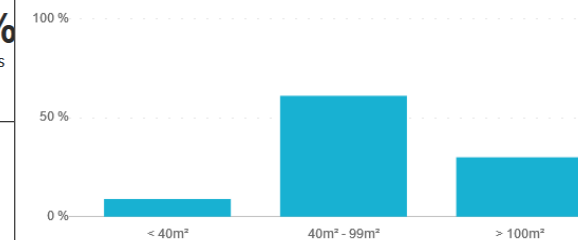
Répartition des demandes



Nombre de pièces



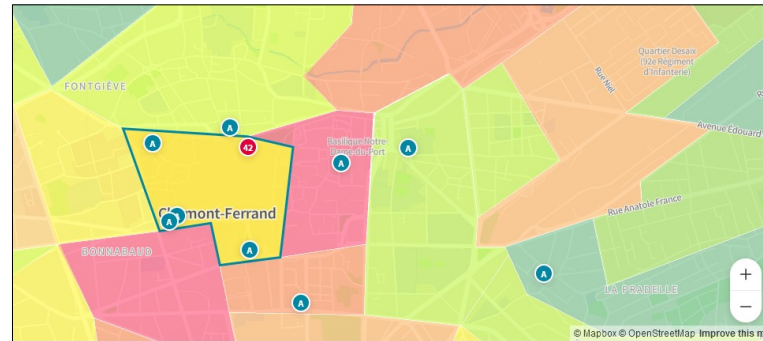
Surfaces recherchées



2.5 Les sites grand public : Seloger

Prix/m² par quartier, avec localisation des biens vendus et des agences immobilières

Les déciles varient en fonction du zoom



Prix moyen des appartements au m² en Auvergne

Prix haut: 2 567 €
1 892 €
Prix bas: 1 312 €

Moyenne en France
Prix haut: 4 458 €

[Voir les 29 derniers appartements vendus](#)



Prix moyen des maisons au m² en Auvergne

Prix haut: 1 750 €
1 201 €
Prix bas: 761 €

Moyenne en France
Prix haut: 2 346 €

[Voir les 68 dernières maisons vendues](#)



Prix moyen des appartements au m² dans le Rhône-Alpes

Prix haut: 5 208 €
3 978 €
Prix bas: 2 745 €

Moyenne en France
Prix haut: 4 458 €

[Voir les 806 derniers appartements vendus](#)



Prix moyen des maisons au m² dans le Rhône-Alpes

Prix haut: 3 885 €
2 748 €
Prix bas: 1 927 €

Moyenne en France
Prix haut: 2 346 €

[Voir les 570 dernières maisons vendues](#)



Indicateur de prix/m² uniquement =>
problématique pour les maisons (terrain)

Découpage en anciennes régions (Auvergne / Rhône-Alpes)

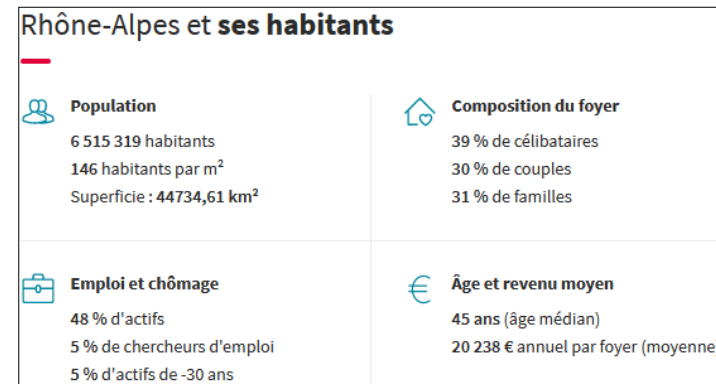
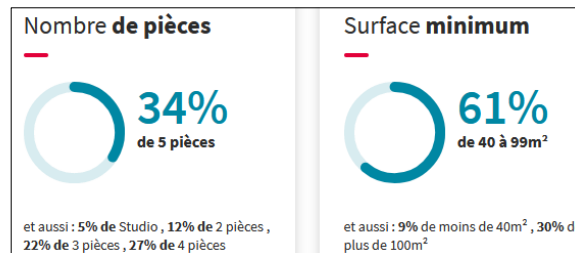
2.5 Les sites grand public : Seloger

Indicateurs « biens et voisinage »

Caractéristiques du territoire

=> **sources non connues** (INSEE ?)

2. État de la connaissance des prix : autres



2.5 Les sites grand public : Les professionnels de l'immobilier

Des fédérations de l'immobilier proposent des notes de conjoncture et des indicateurs de prix (nationaux ou régionaux). Mais il s'agit généralement d'éclairages ponctuels => **pas de diffusion de bases de données**

FNAIM (Fédération nationale des agents immobiliers)

- Notes pluriannuelles du Laboratoire Économique du Logement de la FNAIM :
« [Le logement en France et en Europe en 2021](#) », « [Marché immobilier juin 2022](#) »...
→ Prix calculés à partir de DVF, des données de la société Yanport (basées sur les annonces internet), des transactions communiquées par les adhérents FNAIM

FPI (Fédération des promoteurs immobiliers)

- Conférences de presse annuelles locales, dossier de presse national (avec zooms par régions) :
[bilan annuel 2021](#)
→ Prix des logements collectifs réservés. Maîtrise d'œuvre par Adéquation (pour la zone Auvergne) et CECIM (pour les zones Alpes et Lyon)

2.6 Le point de vue de la recherche

Connaissance des prix immobiliers et qualité des données

Atelier du CRHH – 28 juin 2022

Guilhem Boulay (géographe, Avignon Université, UMR CNRS 7300 ESPACE)
guilhem.boulay@univ-avignon.fr



La disponibilité des données : une révolution très récente



Gérald DARMANIN
@GDarmanin

🗨️ Heureux d'annoncer ce matin à Bercy la publication de l'intégralité des données foncières !

👉 Elles sont désormais ouvertes en ligne, pour que chacun dispose de la meilleure information sur les ventes immobilières des 5 dernières années.

👉 cadastre.data.gouv.fr/dvf



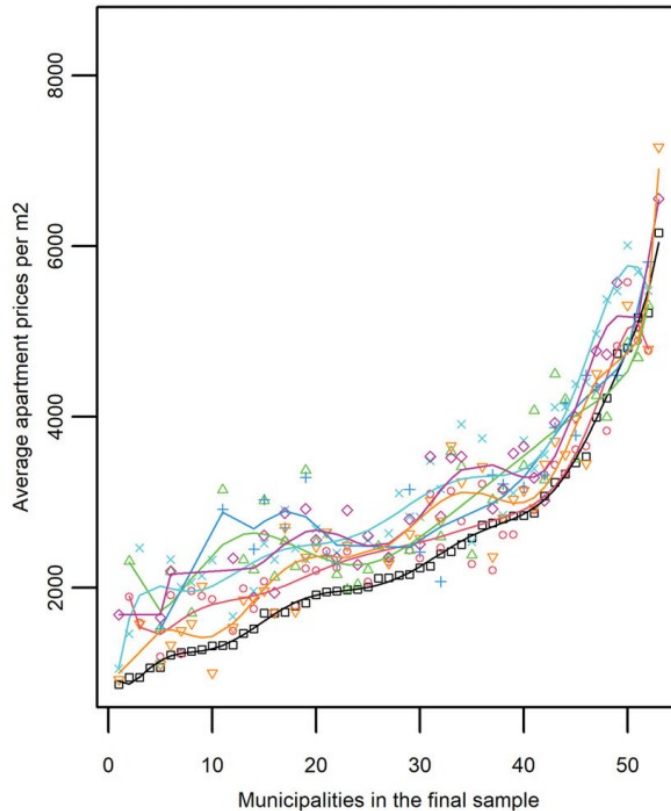
9:46 AM · 24 avr. 2019 · Twitter for iPhone

Opacité traditionnelle des flux de transactions foncières-immobilières (c'est d'ailleurs toujours le cas pour le stock)

Le manque d'information est régulièrement accusé de perturber le marché et d'avoir des effets inflationnistes

Jusqu'à l'ouverture de DVF, marché aux mains d'opérateurs privés, plus ou moins spécialisés dans tel ou tel segment

La multiplication des sources : une garantie de transparence?



Coexistence de nombreuses sources, parfois en accès libre (par exemple sur le web)

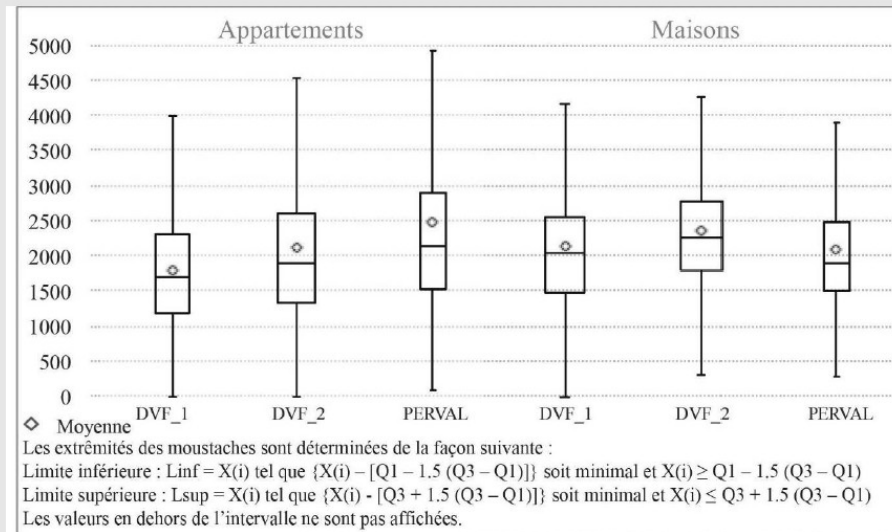
Différences d'estimations parfois sensibles entre sources

Différences difficilement contrôlables car variables d'un segment à l'autre, d'une source à l'autre, d'un critère à l'autre : niveau de prix, origine de la donnée, prix absolus ou relatifs, etc.

To cite this article: Guilhem Boulay , Delphine Blanke , Laure Casanova Enault & Alexandre Granié (2020): Moving from Market Opacity to Methodological Opacity: Are Web Data Good Enough for French Property Market Monitoring?, The Professional Geographer, DOI: [10.1080/00330124.2020.1824678](https://doi.org/10.1080/00330124.2020.1824678)

Faut-il s'intéresser aux sources, aux biais d'échantillonnage ou aux méthodes?

Figure 5 – Prix au mètre carré des logements (appartements et maisons) dans l'AU d'Avignon en 2014 selon les bases Dvf (hypothèses 1 et 2) et PERVAL (2014)



Réalisation : CASANOVA ENAULT, BOULAY, GERARD, YAHY, 2016.

La « qualité » des données leur est-elle intrinsèque?

On se focalise en général sur la représentativité des échantillons

Les biais méthodologiques sont pourtant tout aussi importants

DEUX BASES DE DONNÉES, AUCUNE RÉFÉRENCE DE PRIX
Comment observer les prix immobiliers en France avec Dvf et Perval ?
Laure Casanova, Guilhem Boulay, Yann Gérard, Lisa Yahy

Armand Colin | « Revue d'Économie Régionale & Urbaine »

2017/4 Octobre | pages 711 à 732

Quel apport de la géographie quantitative sur ces questions?

200	100	400	10	20	10
200	300	300	50	10	5
500	400	100	60	10	20

Base Population University degree (count)

5 %	20 %	3 %	6 %
25 %	3 %	2 %	8 %
12 %	3 %	20 %	9 %

a - scale effect

10 %	4 %	
7 %	16 %	6 %
8 %		

b - zoning effect

Les choix de représentation spatiale sont susceptibles d'introduire des biais méthodologiques

MAUP : effets de zonage et d'échelle

La robustesse statistique contre le relativisme

Published in

GIS and Injury Prevention and Control: History, Challenges, and Opportunities

Full-text available · Article · Mar 2010 · International...

 Nathaniel Bell  Nadine Schuurman

[View full-text](#)

Atelier du CRHH

Présentation de l'Observatoire foncier partenarial de l'Isère

28 juin 2022



*Département de l'Isère : Delphine Lorin-Etuy, cheffe de service adjointe du service agriculture et forêt
Agence d'urbanisme de la région grenobloise : Manon Sajaloli, chargée d'études Foncier / Habitat*



Rôle et fonctionnement

Aux côtés du Conseil Départemental qui assure le rôle de coordonnateur



Au titre des
EPCI



Au titre des partenaires publics



Maîtrise d'œuvre



→ Créé en 2006, l'OFPI est un outil partenarial **dynamique, prospectif et pédagogique** pour la préparation, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques en matière de fonciers en Isère.

→ Objectif : **connaître, comprendre et échanger sur le foncier rural et urbain, et les marchés associés en Isère.**

→ Adhérents : **20 partenaires** en 2022 (Département, 12 EPCI, 2 EPF, 2 EP SCoT, Chambre d'agriculture et services de l'Etat).

→ **Le Département de l'Isère coordonne l'OFPI** et effectue le pilotage budgétaire.

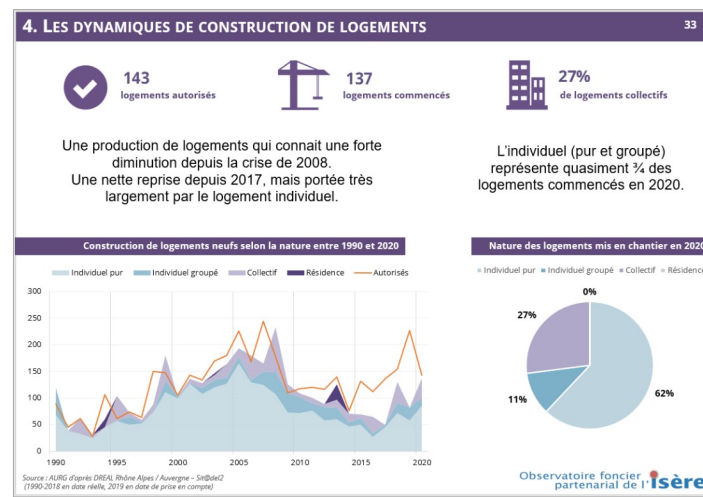
→ **L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) et la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)** assurent l'ingénierie et les expertises.

Réalisations et événements : Les fiches OFPI

- Rassembler, traiter et analyser les données foncières sur le Département chaque année :
 - Données sur la **consommation foncière** (Fichiers Fonciers), les **marchés immobiliers** (Perval pour l'ancien, Cecim & ECLN pour les terrains à bâtir), la **construction neuve** (Sitadel), les **marchés agricoles et ruraux** (DIA Safer).

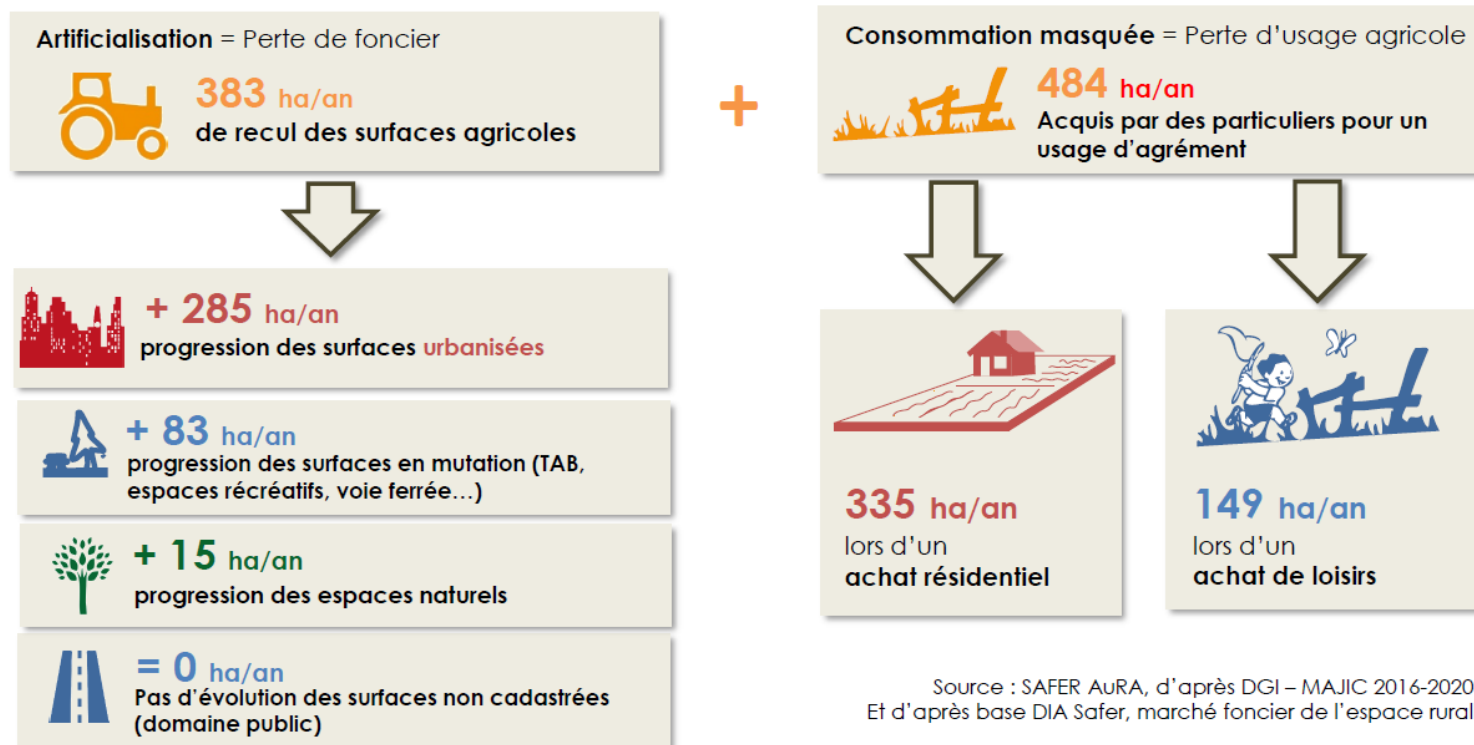
- Production annuelle des fiches « **Chiffres clés** » contenant des indicateurs de suivi sur les fonciers à l'échelle des EPCI, des territoires SCOT et du département

- **Restitutions personnalisées** chaque année de ces fiches aux adhérents de l'OFPI (format politique ou technique).



CONSOMMATION FONCIÈRE AVÉRÉE ET MASQUÉE ENTRE 2016 ET 2020

≈ 867 ha/an de recul des surfaces agricoles



Source : SAFER AuRA, d'après DGI – MAJIC 2016-2020
Et d'après base DIA Safer, marché foncier de l'espace rural

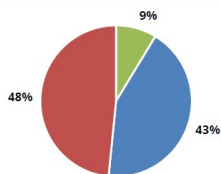
Définition

Consommation masquée : il s'agit d'une consommation des espaces productifs agricoles par les non agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison + jardin + quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agrément (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.). Ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace nature », car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est 5 fois supérieur au prix agricole.

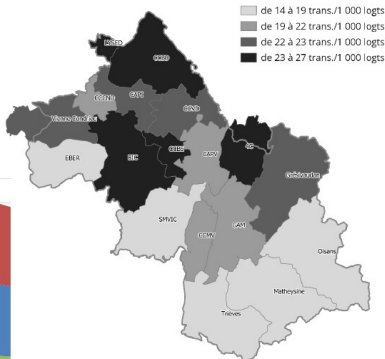
2. LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

22

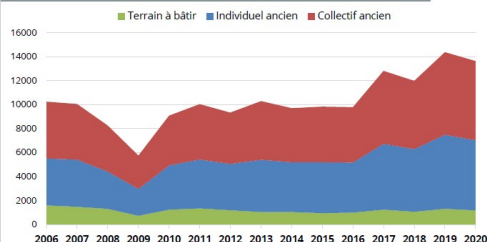
Répartition des transactions en fonction du type de bien en 2020



Dynamisme du marché en 2020 (en nombre de transactions pour 1 000 logements)



Nombre de transactions en fonction du type de bien entre 2006 et 2020



Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

28

Détails des valeurs de marchés de l'individuel ancien en 2020

Nombre de pièces	Répartition	Prix médian
3 pièces et moins	11%	147 250 €
4 pièces	26%	206 900 €
5 pièces	30%	246 050 €
6 pièces	32%	288 020 €

Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur étiquette énergétique (2016-2020)



Prix médian des maisons anciennes en fonction de leur période de construction (2016-2020)



Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

26

Positionnement des prix de l'individuel ancien dans le marché isérois en 2020

CC du Massif du Vercors	326 500 €
Grenoble-Alpes-Métropole	325 000 €
CC Le Grésivaudan	302 900 €
CC des Collines du Nord Dauphiné	292 000 €
CC Lyon Saint Exupéry en Dauphiné	275 600 €
CA Vienne Condrieu	272 800 €
CA du Pays Voironnais	241 500 €
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)	237 800 €
Isère	235 000 €
CC Les Balcons du Dauphiné	212 600 €
CC de Bièvre Est	204 100 €
CC Saint-Marcellin Vercors Isère...	200 000 €
CC Les Vals du Dauphiné	198 400 €
CC Bièvre Isère	195 700 €
CC d'Entre Bièvre et Rhône	190 000 €
CC Cœur de Chartreuse	189 400 €
CC du Trièves	170 800 €
CC de l'Oisans	169 000 €
CC de la Matheysine	138 800 €

Champs d'observation Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

Les maisons anciennes correspondent aux biens de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché, les résultats suivants portent uniquement sur les ventes de gré à gré, destinées à un usage strict d'habitation, libres de toute occupation, acquies en pleine propriété, vendus sans part sociale.

Sont exclus les ventes en viager, les biens dont la valeur ou la surface habitable est très élevée ou faible, les biens atypiques tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés... et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

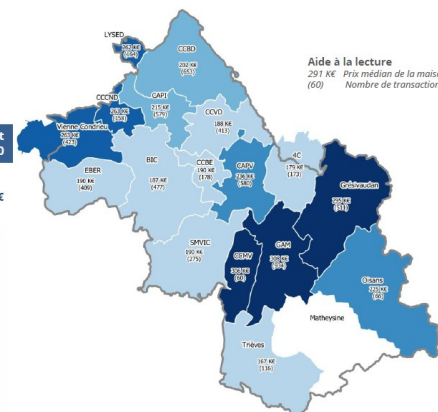
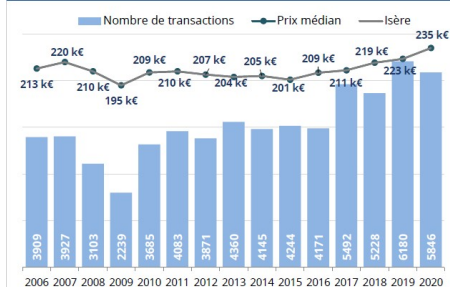


2. LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN

27

Prix médian de l'individuel ancien et nombre de transactions (2018-2020)

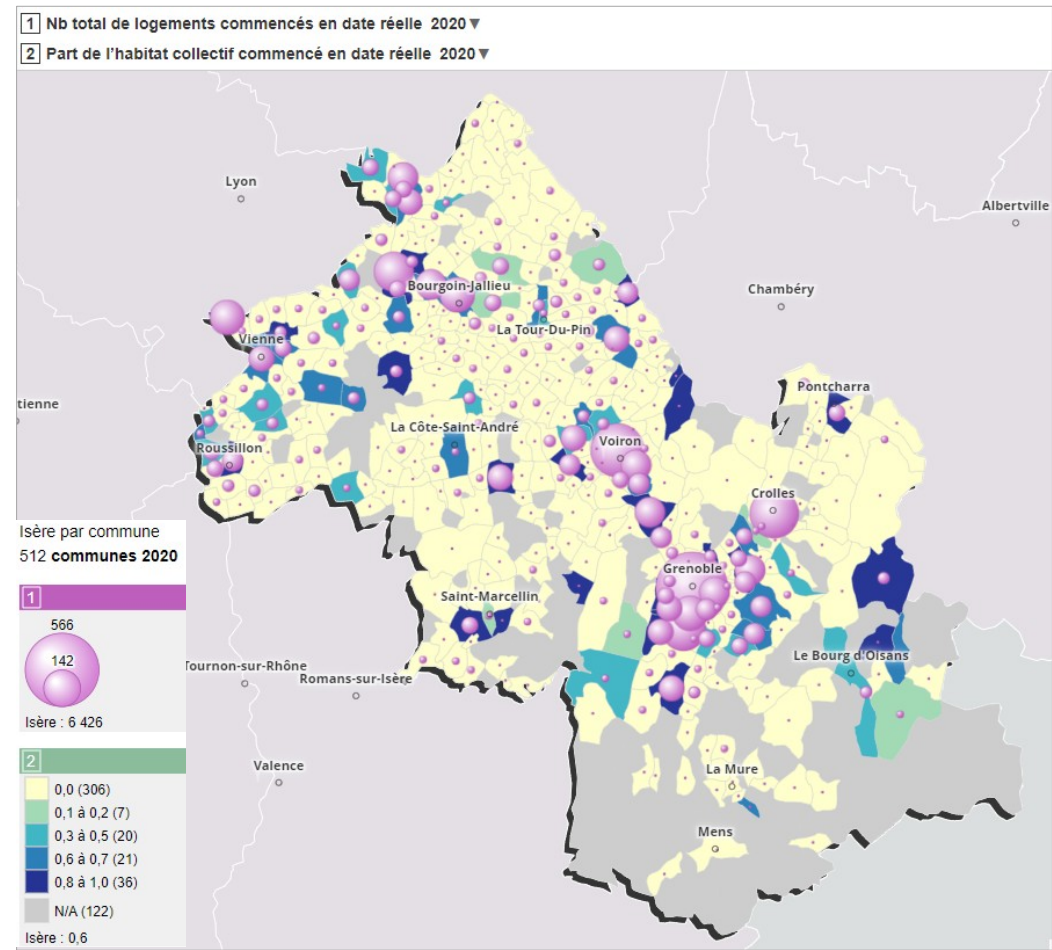
Prix médian de l'individuel ancien et volumes de transactions entre 2006 et 2020



Source : AURG d'après Notaires de France - Perval

Réalisations et événements : Le portail Geoclip

- Une **interface web** accessible aux adhérents avec **cartographies et données personnalisées** sur plus de 200 indicateurs.
- Une **mise à jour annuelle** des indicateurs Geoclip
- Des formations régulièrement proposées aux adhérents pour prendre en main l'outil (deux formations en juin 2022).
- Un **accès à toutes les publications** et documents de l'OFPI (fiche, support d'ateliers et d'événements, replay, ...).
- Une mise à jour régulièrement des actualités de l'OFPI.



L'OFPI, quelle utilité pour les collectivités ?

- Une **vision claire de l'évolution du foncier et de l'immobilier sur son territoire**. Les résultats sont produits à **différentes échelles** avec une **comparaison** possible (EPCI voisin, SCOT...) et peuvent être présentés directement à chaque partenaire.
- Des indicateurs **pérennes et stables** dans le temps (méthodes de calcul identiques sur une longue période).
- Un accès à des **ressources mutualisées** pour agir en expert.
- Des **partages d'expériences** très enrichissants (pour les élus comme les techniciens des collectivités, grâce notamment aux évènements annuels).
- L'OFPI : un outil au service des collectivités pour une meilleure connaissance des dynamiques foncières.

La connaissance du fonctionnement des marchés fonciers locaux constitue la première étape d'une politique foncière efficace.

Réalisations et événements : Ateliers & Séminaires

- **Un séminaire tous les deux ans, les Rdv des acteurs du marché**, qui a vocation à faire dialoguer les acteurs publics et privés du foncier
 - En 2021, deux webinaires ont porté sur les thèmes de l'objectif ZAN et l'élaboration de stratégies foncières.
- **Trois ateliers annuels** pour élus et/ou techniciens :
 - Atelier foncier **habitat** : cette année sur « Formes urbaines, l'acceptation sociale de la densification pavillonnaire »
 - Atelier foncier **agricole** : Energies renouvelables et foncier agricole (second semestre 2022)
 - Atelier foncier **économique** : Foncier et logistique (second semestre 2022)

Atelier foncier habitat, 15 juin 2022 à Voiron
Formes urbaines : quelle acceptation sociale de la densification pavillonnaire ?



Réalisations et événements : Le portail Geoclip

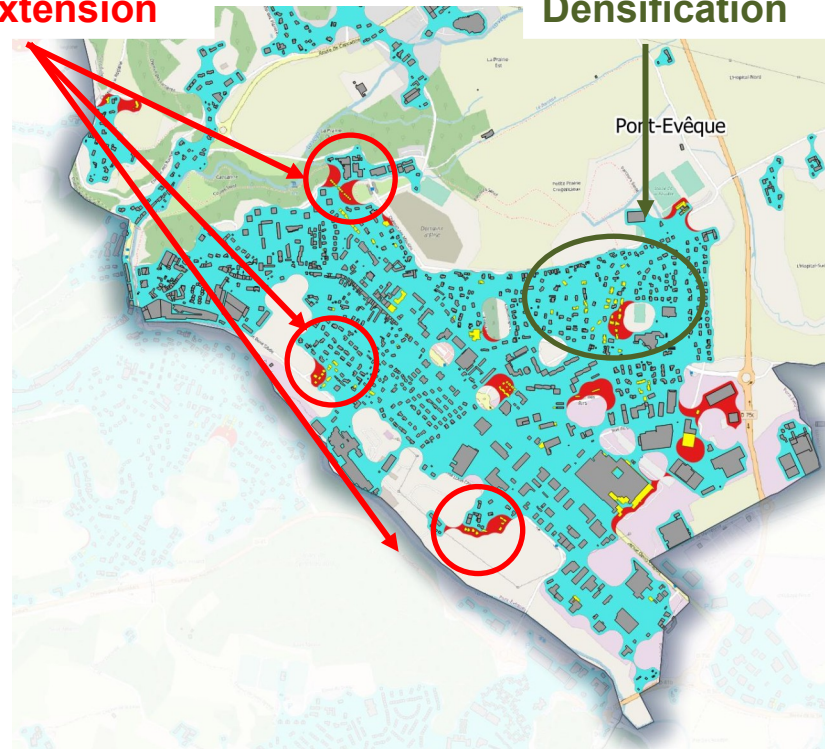
- Assurer un travail de **R&D** sur ces éléments afin de s'adapter aux besoins des adhérents.
- Travaux des années précédentes :
 - 2018-2019 : enquête en ligne et entretiens pour **connaître les besoins en observation des adhérents de l'OFPI** et mettre à jour les indicateurs en conséquence
 - Depuis 2020 : **qualification de la consommation foncière** → distinguer consommation par l'habitat / par l'activité économique, quantifier les modes de production (densification, extension urbaine, mitage) et estimer la densité des constructions.
 - Depuis 2021 : contribution à plusieurs démarche interterritoriale (mutualisation des indicateurs PLUi, PAiT, Isère Attractivité, ...).

Exemple sur la commune de Pont-Evêque

- Bâti en 2017
- Nouveaux bâtis créés entre 2017 et 2020
- Tâche urbaine 2017
- Tâche urbaine 2020

Extension

Densification



3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

isère
habitat

notre métier, vous accompagner



3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Promoteur coopératif isérois

»» Quelques chiffres...



3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Un métier : l'accèsion pour tous

»» Des produits diversifiés et adaptés aux besoins de chacun

Accession
sociale

Location
accession
PSLA

Accession
Durablement
abordable
OFS - BRS

Habitat individuel
intermédiaire et
collectif



Habitat
participatif

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Un métier : l'accession pour tous

»» Une offre adaptée aux spécificités du marché local



MAISON INDIVIDUELLE

MAISONS GROUPÉES

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

GRAND COLLECTIF



3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Outils utilisés

>> Etudes de marchés réalisées en interne

>> Principaux Outils utilisés :

<http://www.prospec-immo.com/> → centralisation de l'ensemble des annonces immobilières des sites marchands

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/> → ensemble des mutations enregistrées depuis 5 ans

<https://www.cecimobs.net/> → observatoire du marché neuf

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Zoom Cecim

Association loi 1901 / Renseignement des données par les adhérents + enquête des programmes non affiliés.

3. Retours d'expériences : Isère Habitat

☑ Récapitulatif

RECAPITULATIF GENERAL DE LA PERIODE						
ZONE : LILLE_METROPOLE_IME						
SECTEUR : Tous						
COMMUNE : Tous						
				Janvier 2013 à Décembre 2013	Janvier 2014 à Décembre 2014	
GLOBAL	nb de réservations nettes			2 818	2 412	
	Collectif			214	522	
	Maison indiv (1p)			16%	73%	
	Résidence			0%	2%	
COLLECTIF	nb de réservations nettes			1 897	2 062	
	Utilisateur			762	1 058	
	Invest (Psd)			421	420	
	Vente en VE			2 428	2 411	

🕒 Étude réalisée 1 fois aujourd'hui (100 max)

☑ Analyse typologique des réservations

VENTILATION TYPOLOGIQUE DES RESERVATIONS												
Secteur	Type	Commune	De Janvier 2017 à Décembre 2017				TOTAL					
			DL	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TOTAL
Collectif	NATURE	Tous	RESERVATIONS TOTALES (HORS LOGS)									
			DL	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TOTAL
			Réservations nettes	0	33	91	133	17	3	528		
			Plancher moyen (P)	21	48	71	67	60	118	68		
Enchères moy (€)	0	800€	101 281€	103 021€	228 310€	228 300€	192 840€					
PLA moyen / P/P		2 896€	2 759€	2 911€	2 984€	2 814€	2 817€					
Maison individuelle	NATURE	Tous	RESERVATIONS TOTALES (HORS LOGS)									
			DL	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TOTAL
			Réservations nettes	0	21	47	71	1	6	148		
			Plancher moyen (P)	24 826€	133 200€	102 004€	219 048€			103 780€		
Enchères moy (€)	2 896€	2 814€	2 990€	2 984€			3 707€					
PLA moyen / P/P												
Utilisateur	NATURE	Tous	RESERVATIONS TOTALES (HORS LOGS)									
			DL	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TL	TR	TOTAL
			Réservations nettes	0	0	25	40	36	3	179		
			Plancher moyen (P)			73 108€	101 300€	100 804€	208 804€	208 300€	102 294€	
Enchères moy (€)			2 345€	2 624€	2 544€	2 595€	2 814€	2 817€				
PLA moyen / P/P												

☑ Analyse détaillée de la période

ANALYSE DE LA PERIODE							
NATURE	COMPLÉTE	SITE-1R	Janvier 2013 à Décembre 2013		Janvier 2014 à Décembre 2014		
			DL	TR	DL	TR	
NATURE : Tous (NATURE)					464	437	472
COMPLÉTE : Tous							
SITE-1R : Tous							
ZONE : METROPOLE_IME							
Nombre de programmes (autres non affiliés)							
SECTEUR MARCHAND							
MOIS EN VENTE					4 652	6 583	4 683
Nombre de logements mis en vente							
RESERVATIONS					5 261	6 271	5 282
Réservations nettes					12%	17%	14%
Date de mise en vente					4 652	6 583	4 683
Utilisateur					1963	2029	2219
Investissement					2507	2052	2361
% Invest particulier / secteur marchand (hors VE)					57%	62%	64%
Part relative de la loi 1901							
Utilisateur					15%	33%	32%
Investissement					2%	1%	0%
OFFRE DISPONIBLE							

🕒 Étude réalisée 1 fois aujourd'hui (100 max)

☑ Liste détaillée des programmes

NOM DE L'ADRESSE DE PROGRAMME	OFFRE DISPONIBLE				LISTE DÉTAILLÉE DES PROGRAMMES PAR SECTEUR											
	A.T.P. JUIN 2017				A.T.P. JUIN 2017											
	N°	Site	État	État	DL	TL	TR	TL	TR	TL	TR	DL	Date début de chantier	Date fin de chantier	Revenu moy par m²	
SECTEUR 001	LES PRINCIPALES VILLES															
	Les prix indiqués sur des logements disponibles sont hors subventions															
	PROGRAMME VILLE															
SECTEUR 002	LES PRINCIPALES VILLES															
	LES PRINCIPALES VILLES															
	PROGRAMME VILLE															
SECTEUR 003	LES PRINCIPALES VILLES															
	LES PRINCIPALES VILLES															
	PROGRAMME VILLE															

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Zoom Cecim

3. Retours d'expériences : Isère Habitat

Nom et adresse du programme	OFFRE DISPONIBLE A FIN Mai 2022 *				LISTE DETAILLEE DES PROGRAMMES PAR SECTEUR										
	nb total lgts	dispo fin période	prix moy m² dispo		Répartition par types de logements (Données hors ventes en bloc)						Date début de comm.	Date début de fond.	Date prév livr.	Rythme moy. des résa. par mois	
					CH	T1	T2	T3	T4	T5 et +					
SECTEUR: 206 PAYS VOIRONNAIS Les prix moyens m² des logements disponibles sont hors stationnement															
VOIRON															
LES TERRASSES DU PARC RUE PIERRE BAZIN 38500 VOIRON	038 GRENOBLE HABITAT				Total lgts	0	0	3	20	12	0	déc. 20	nov. 21	mars 23	1,8
	PRIX TVA NORMALE	35	2	3 182 €	Lgts dispo	0	0	0	2	0	0				
					PM/m² dispo	0 €	0 €	0 €	3 182 €	0 €	0 €				
					M² dispo:	0	0	0	66	0	0				
VILLA VALERIANE BOULEVARD DU GUILLON 38500 VOIRON	038 IMAPRIM				Total lgts	0	0	14	8	3	0	janv. 21	juil. 21	juil. 23	1,4
	PRIX TVA NORMALE	25	2	3 530 €	Lgts dispo	0	0	1	1	0	0				
					PM/m² dispo	0 €	0 €	3 488 €	3 556 €	0 €	0 €				
					M² dispo:	0	0	43	70	0	0				
L'OPERA 42 BOULEVARD CAMPALOU 38500 VOIRON	038 ISERE HABITAT				Total lgts	0	0	4	10	7	1	juil. 21	sept. 22	sept. 23	0,6
	PRIX TVA REDUITE	22	15	2 712 €	Lgts dispo	0	0	2	10	3	0				
					PM/m² dispo	0 €	0 €	2 832 €	2 703 €	2 690 €	0 €				
					M² dispo:	0	0	50	67	82	0				
AMANTINE 322 RUE GEORGE SAND 38500 VOIRON	AURIL				Total lgts	0	1	9	9	5	0	sept. 21	déc. 21	déc. 23	1,1
	PRIX TVA REDUITE	24	14	3 241 €	Lgts dispo	0	1	3	7	3	0				
					PM/m² dispo	0 €	3 488 €	3 278 €	3 231 €	3 209 €	0 €				
					M² dispo:	0	31	51	68	86	0				
INUA 5 RUE DE LA GARENNE 38500 VOIRON	038 IMAPRIM				Total lgts	0	0	14	8	3	2	oct. 21	avr. 22	mars 24	1,8
	PRIX TVA NORMALE	27	13	3 735 €	Lgts dispo	0	0	7	4	0	2				
					PM/m² dispo	0 €	0 €	3 888 €	3 733 €	0 €	3 522 €				
					M² dispo:	0	0	46	71	0	115				

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Zoom Cecim

VENTILATION TYPOLOGIQUE DES RÉSERVATIONS



De **janvier 2022** à **mai 2022 ***

Secteur: **Tous** Commune: **Toutes**
Nature: **COLLECTIF** Zone: **S_PAYS_VOIRONNAIS**
Tva: **Toutes**

	RESERVATIONS TOTALES (HORS BLOC)						
	CH	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
Réservations nettes	0	2	39	46	43	5	135
Panier moyen (m²)		42	47	67	85	107	68
Enveloppe moy / € **		142 650€	157 356€	211 121€	259 109€	372 618€	215 577€
Prix moyen / m² **		3 437€	3 324€	3 149€	3 037€	3 489€	3 161€

	INVESTISSEURS PRIVÉS						
	CH	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
Réservations nettes	0	2	23	11	3	0	39
Panier moyen (m²)		42	48	64	80		55
Enveloppe moy / € **		142 650€	164 800€	203 583€	261 667€		182 593€
Prix moyen / m² **		3 437€	3 455€	3 173€	3 271€		3 335€

	UTILISATEURS						
	CH	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
Réservations nettes	0	0	16	35	40	5	96
Panier moyen (m²)			47	68	86	107	73
Enveloppe moy / € **			146 655€	213 274€	258 917€	372 618€	228 386€
Prix moyen / m² **			3 133€	3 143€	3 020€	3 489€	3 111€

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

RECAPITULATIF GENERAL DE LA PERIODE

ZONE : **S_PAYS_VOIRONNAIS**
SECTEUR : **Tous**
COMMUNE : **Toutes**



Zoom Cecim

ANALYSE DE LA PÉRIODE

NATURE COMMUNE SECTEUR ZONE	COLLECTIF Toutes Tous S_PAYS_VOIRONNAIS	Janvier 2020 à Mai 2020 *	Janvier 2021 à Mai 2021 *	Janvier 2022 à Mai 2022 *
Nombre de Programmes (ou tranches) commercialisés		27	33	33
SECTEUR MARCHAND				
MISES EN VENTE				
Nombre de logements mis en vente		61	108	47
RÉSERVATIONS				
Réservations brutes		73	175	143
Désistements		7%	13%	6%
Réservations nettes		68	153	135
Ventilation par nature d'acquéreur				
Utilisateurs		44	94	96
Investisseurs privés		24	59	39
% invests particuliers / secteur marchand (hors VB)		35%	39%	29%
Part relative de la tva réduite				
Utilisateurs		5%	16%	27%
Investisseurs privés (PLS)		0%	0%	0%
OFFRE DISPONIBLE				
Nb logements disponibles en fin de période		242	253	219
- Sur plan		86	108	121
- Chantier démarré		149	136	97
- Livrés		7	9	1
Durée d'écoulement constatée sur 12 mois (mois)		16,5	10,6	12,4
Durée d'écoulement prévisionnelle (mois)		15,6	9,4	9,8
ENVELOPPE MOYENNE **				
Utilisateurs	TVA normale	219 714€	246 379€	246 069€
	TVA réduite	156 729€	183 020€	176 017€
Investisseurs privés	TVA normale	156 729€	187 902€	182 592€
PRIX MOY / M ² **				
Utilisateurs	TVA normale	3 059€	3 216€	3 208€
	TVA réduite	2 528€	2 520€	2 765€
Investisseurs privés	TVA normale	3 073€	3 199€	3 335€
VENTES EN BLOC				
TOTAL		54	0	0
Baillleurs sociaux		0		
Institutionnels		0		
Lgts intermédiaires		0		

		Janvier 2021 à Mai 2021 *	Janvier 2022 à Mai 2022 *
GLOBAL	nb de réservations nettes (hors ventes bloc) :	155	139
	Collectif	99%	97%
	mais. ind. grp.	1%	3%
	résidences	0%	0%
COLLECTIF	nb de réservations nettes :	153	135
	utilisateur	94	96
	invest. Privé	59	39
	nb de mises en vente :	108	47
	nb de lgts disponibles en fin de période :	253	219
	prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	3 209 €	3 242 €
ventes en bloc			
MAISON INDIV. GROUPEES	nb de réservations nettes :	2	4
	utilisateur	2	4
	invest. Privé	0	0
	nb de mises en vente :	9	6
	nb de lgts disponibles en fin de période :	9	13
	prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	3 038 €	3 455 €
ventes en bloc			
RESIDENCES (Hors tourisme)	nb de réservations nettes :	0	0
	utilisateur	0	0
	invest. Privé	0	0
	nb de mises en vente :	0	0
nb de lgts disponibles en fin de période :	0	0	
prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	0 €	0 €	
ventes en bloc			

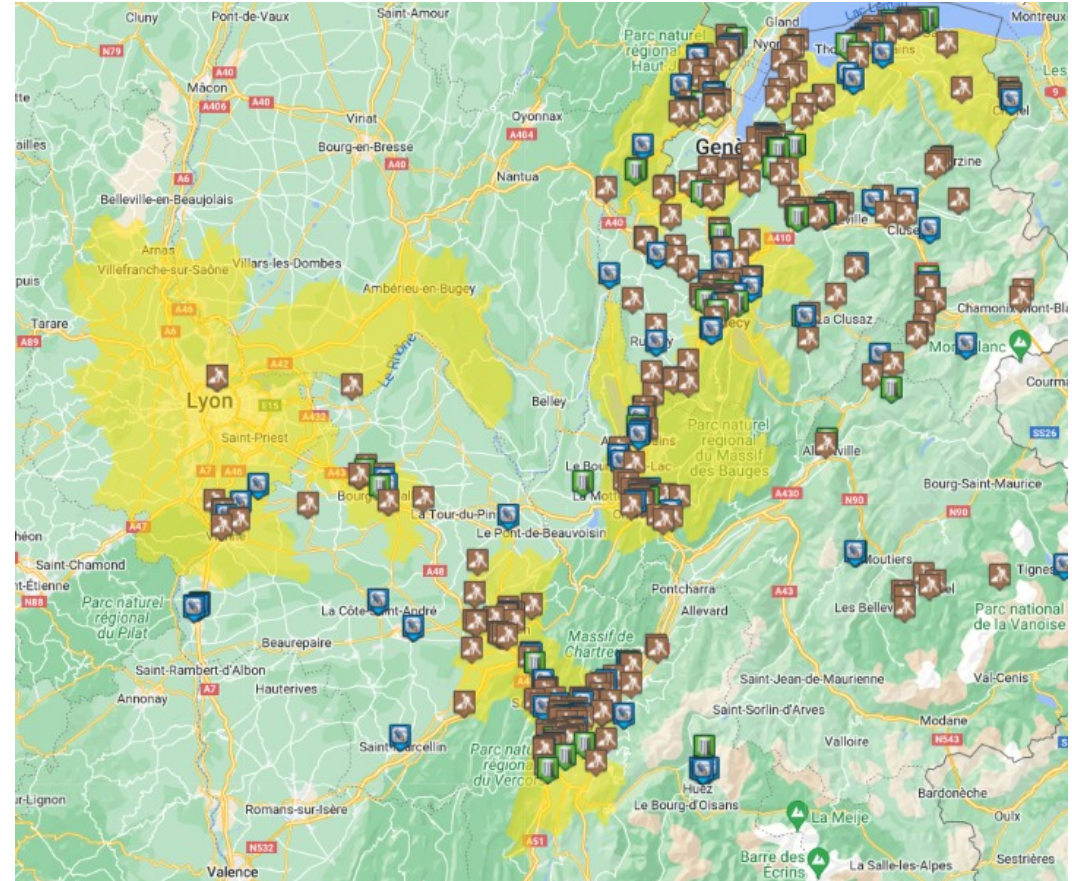
* L'année 2018 ne figure pas dans ce tableau. Tous les chiffres sont en euros, sauf indication contraire. Les données 2018 sont en euros.

3.2 La coopérative-promoteur Isère Habitat

Zoom Cecim

Données très complètes
sur les pôles d'exhaustivité

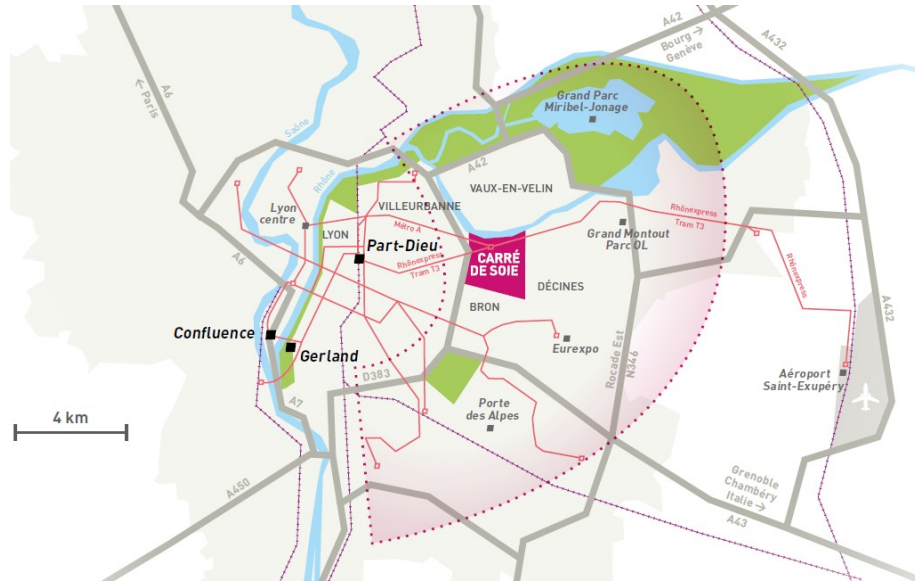
Informations reposant sur
la bonne volonté des
adhérents



CARRÉ DE SOIE

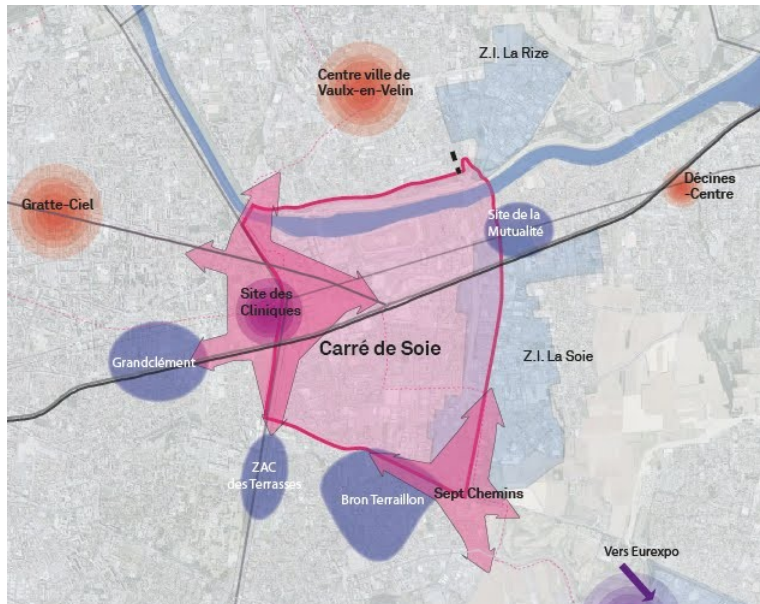
Intervenantes :
Camille DAUDET
Majury VELLUPILLAI

3.3 La mission Carré de Soie



Un fort ancrage Métropolitain

- Un pôle d'équilibre entre Part-Dieu et Saint-Exupéry, au croisement entre **les territoires Centre-Est et Rhône Amont**
- **Un pôle d'équilibre**, tant en matière résidentielle qu'économique
- **500 hectares** à cheval sur Villeurbanne et Vaulx-en-Velin
- **Une mission territoriale**, équipe dédiée au projet de 5 personnes, qui a pour rôle d'impulser et de coordonner la dynamique de projet sur le territoire, avec l'ensemble des partenaires.



3.3 La mission Carré de Soie



Un territoire métamorphosé en l'espace de 15 ans

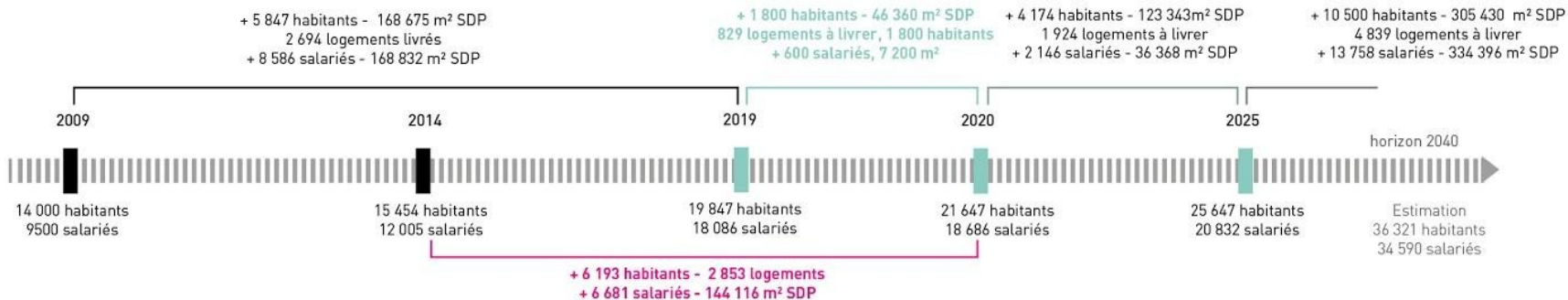


Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2005

Source : Mission Carré de Soie

Vue aérienne du Nord du site du Carré de Soie en 2020

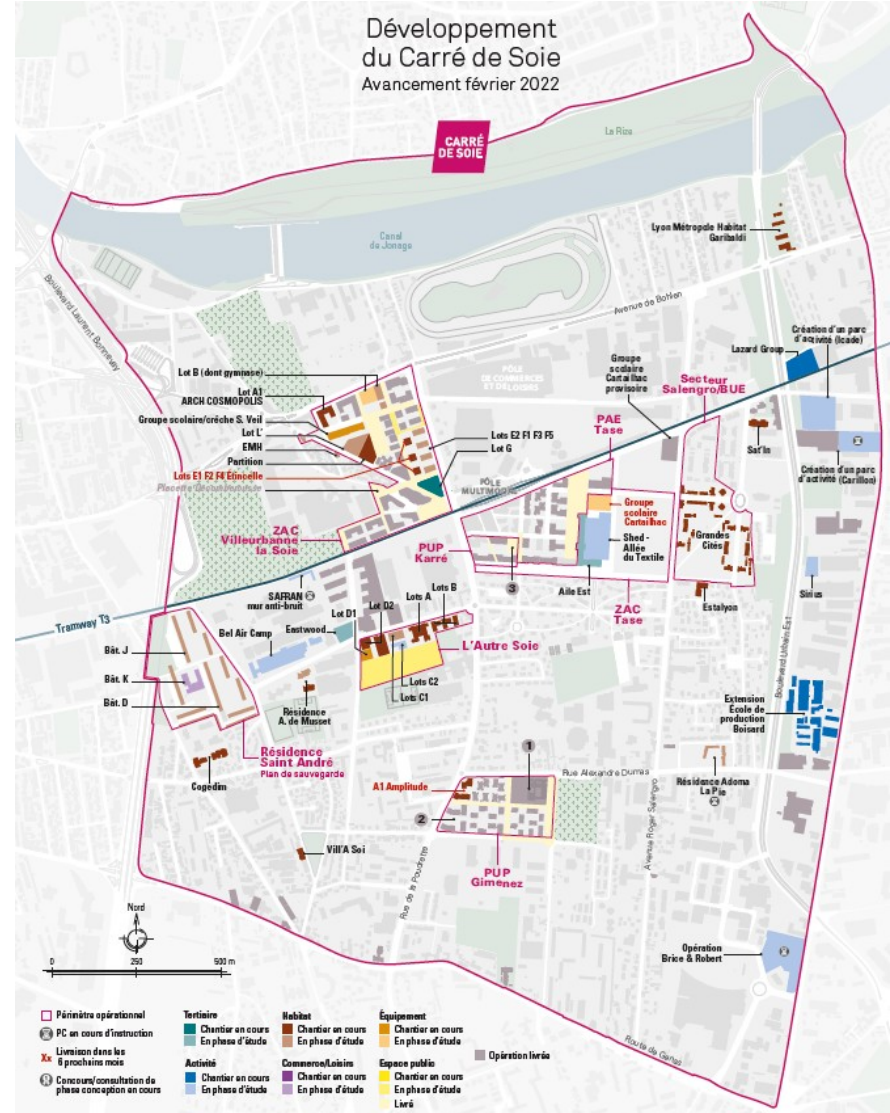
© Thierry Fournier, Métropole de Lyon



3.3 La mission Carré de Soie



- Un territoire qui a connu une **production de logement neuf très importante** en une dizaine d'années à travers les différentes opérations d'aménagement
- La mise en place d'un **observatoire de l'immobilier du logement neuf depuis 2015** (base CECIM)
- Au-delà des retours qualitatifs sur le marché immobilier local, **un intérêt à avoir une visibilité sur les « ventes » des logements** livrés dans le cadre des opérations d'aménagement.
- Un périmètre de **Droit de Préemption Urbain (DPU)** sur le périmètre du projet qui permet de voir passer toutes les **Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)** du territoire
- Une **méthodologie à inventer**, pas d'étude similaire sur la Métropole au moment du lancement de cette analyse
- Un **suivi de l'étude partenarial** en lien avec les services foncier et habitat de la Métropole et les Villes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Verin



3.3 La mission Carré de Soie

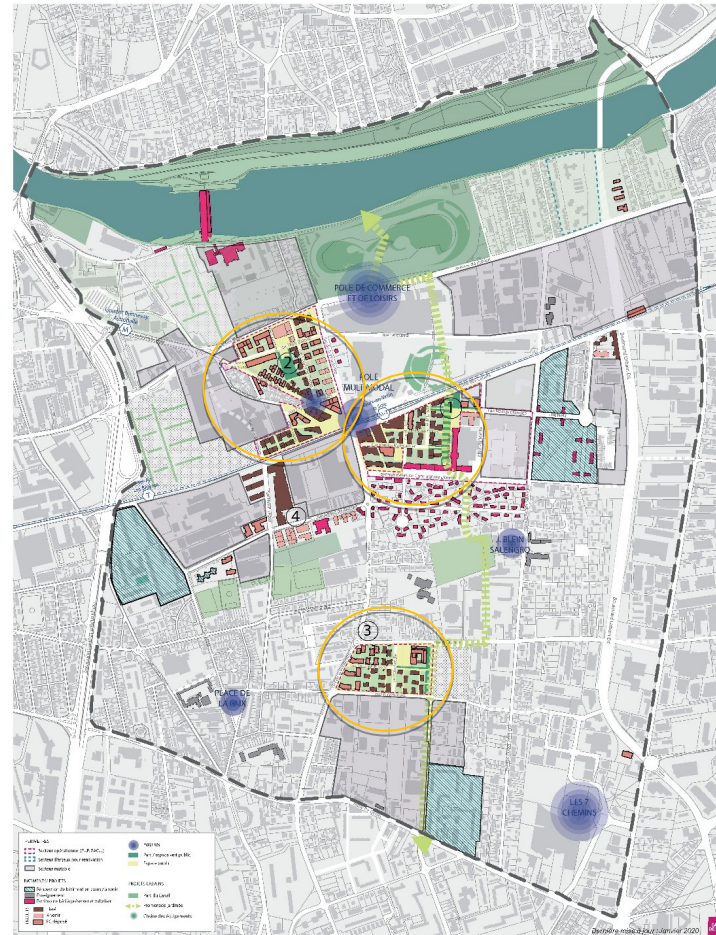


Analyse des reventes de logements neufs à Carré de Soie

Un bien ayant eu au moins une mutation après son premier achat.

Logements construits après 2010

Dans les opérations d'aménagement (PAE Tase, PUP Karré, PUP Gimenez, et ZAC Villeurbanne La Soie)



3.3 La mission Carré de Soie

Comment cibler une revente ?

À partir du fichier PERVAL

894 ventes recensées sur les 4 opérations d'aménagement entre 2013 et 2020

Critères de tri :

- Ciblage des opérations
- Immeuble construit entre 2010 et 2020
- Retirer de la liste les ventes en VEFA
- Retirer de la liste des 1^{ère} acquisitions

Puis vérification de la première mutation sur DVF

À partir des DIA (*Tendance des reventes*)

187 DIA entre 2018 et 2020

(dans nos 4 opérations d'aménagements)

Vérification dans :

- MAJIC → Changement de propriétaire ? Ou bien à partir des noms, retrouver les lots concernés.
- Fichier Perval → vente effective ou non ?
- DVF → Vente effective ou non ?

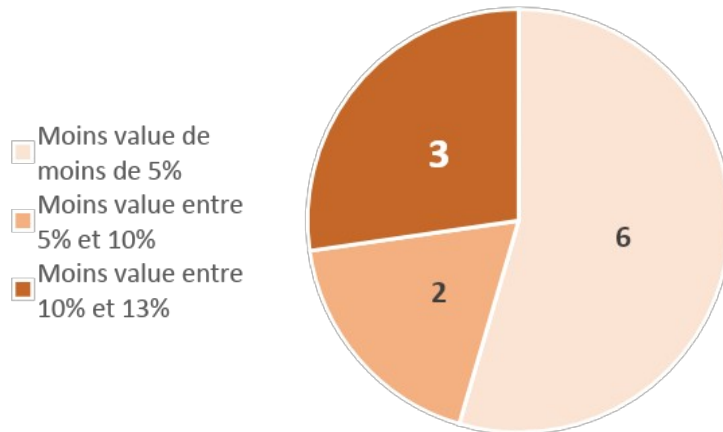
→ 58 reventes de logements neufs à Carré de Soie

3.3 La mission Carré de Soie



- Sur les 58 reventes, il a été possible de calculer les plus ou moins values sur 53 biens.
- Sur les moins et plus-value extrêmes, il a été possible de les expliquer grâce aux entretiens avec les opérateurs et grâce aux autres variables disponibles dans les bases de données

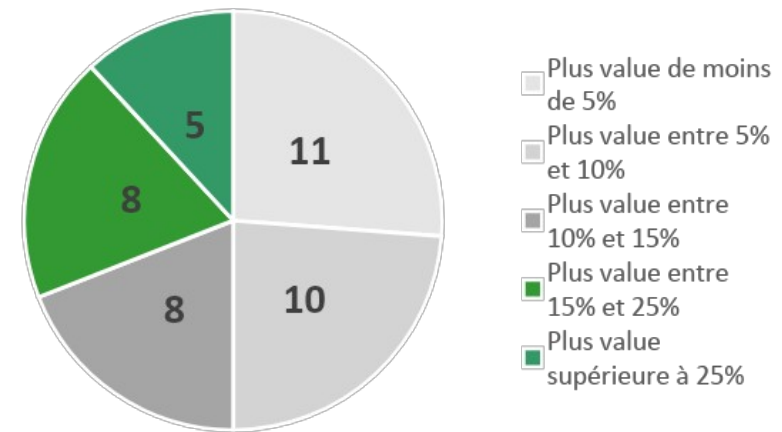
Moins values observées sur 11 biens



Pour les 3 moins values extrêmes

- Un divorce
- Une dissolution de PACS
- Moins value observée dans le PAE Tase et le PUP Gimenez.

Plus values observées sur 42 biens



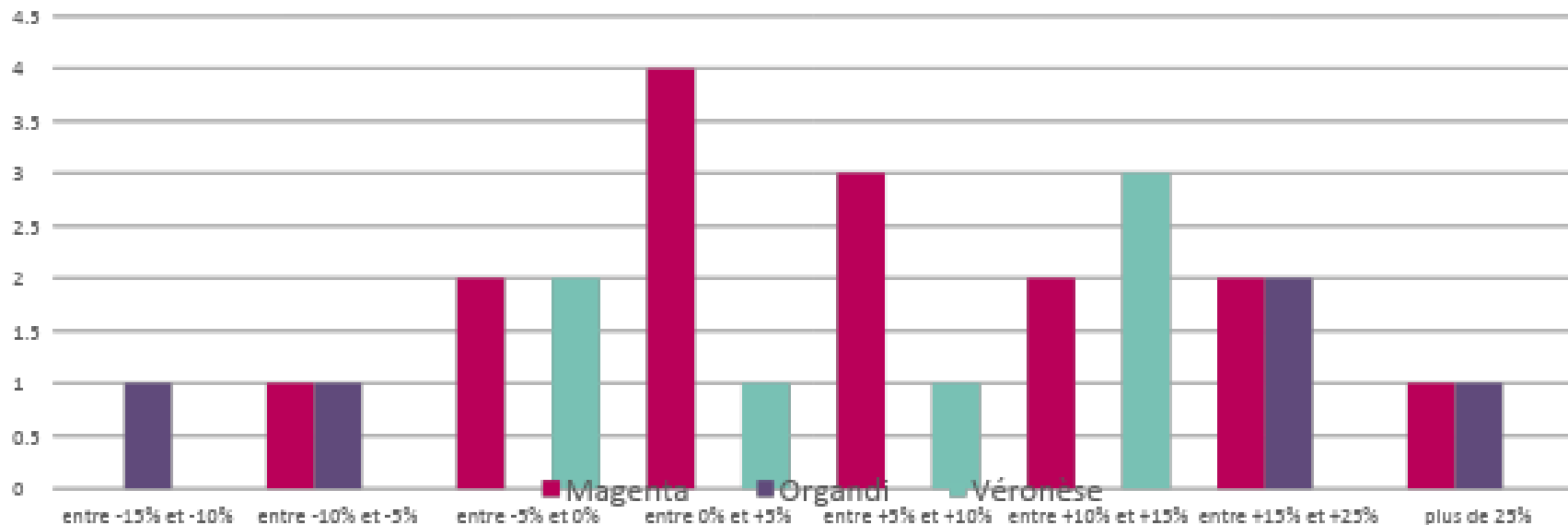
Pour les 5 plus values extrêmes

- Un bien acquis par un investisseur particulier au bout de 4 ans dans la Zac Villeurbanne la Soie
- 4 autres bien dans le PAE Tase dont un bien acquis par une SCI
- Plus values après 7 ans d'acquisition

3.3 La mission Carré de Soie



Comparaison des plus ou moins values de 3 programmes du PAE Tase



Magenta

Livraison 2014
Accession libre

Valeurs assez étendues

-5,1% au bout de 4 ans

+32% au bout de 8 ans

Organdi

Livraison 2013
Accession sociale

Valeurs plutôt extrêmes

-10,8% au bout de 7 ans

+26% au bout de 8 ans

Véronèse

Livraison 2013
Accession libre

Valeurs plutôt médianes

-1,9% au bout de 4 ans

+13% au bout de 5 ans

3.3 La mission Carré de Soie



- Les résultats de l'étude ont permis une meilleure connaissance du marché immobilier local et du suivi des prix sur le secteur. Ils ont aussi permis d'éclairer d'autres études, comme les résultats de l'enquête qualitative auprès des habitants
- Des données précieuses pour pouvoir alimenter les réflexions sur la stratégie habitat du projet urbain
- Une actualisation de cette analyse envisagée tous les 4 à 5 ans

Merci de votre attention !



Esplanade Miriam Makeba



Rencontres du Carré de Soie



Promenade jardinée Chenier

4. Conclusion

- Une connaissance des prix qui s'appuie sur 2 piliers : DVF (et ses dérivées) et Perval
- Une segmentation forte des marchés (appartement / maison, neuf / ancien)
- Une variété de données et de sources
- Un besoin d'harmonisation des traitements et de référentiels communs
- Une grande variété d'exploitations possibles (cartographies, livrables, indicateurs...)
- Un gain de transparence, qui a ses limites