



Segmentation des marchés

Genèse, pratiques et perspectives

Observatoire Régional du Foncier de Bretagne

6 juillet 2017

Pauline Lunard



Genèse de la démarche

Historique en Nord-Pas de Calais : l'ORHA

Création d'un **Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement (ORHA)**, à la fin des années 1980

Réalisation d'**études sur les marchés fonciers**, à l'appui d'un partenariat ORHA, DRE et EPF (*maitrise d'œuvre confiée au CETE*) pour répondre aux questions liées à la production de logement et à l'aménagement du territoire en disposant d'une information exhaustive sur le fonctionnement des marchés

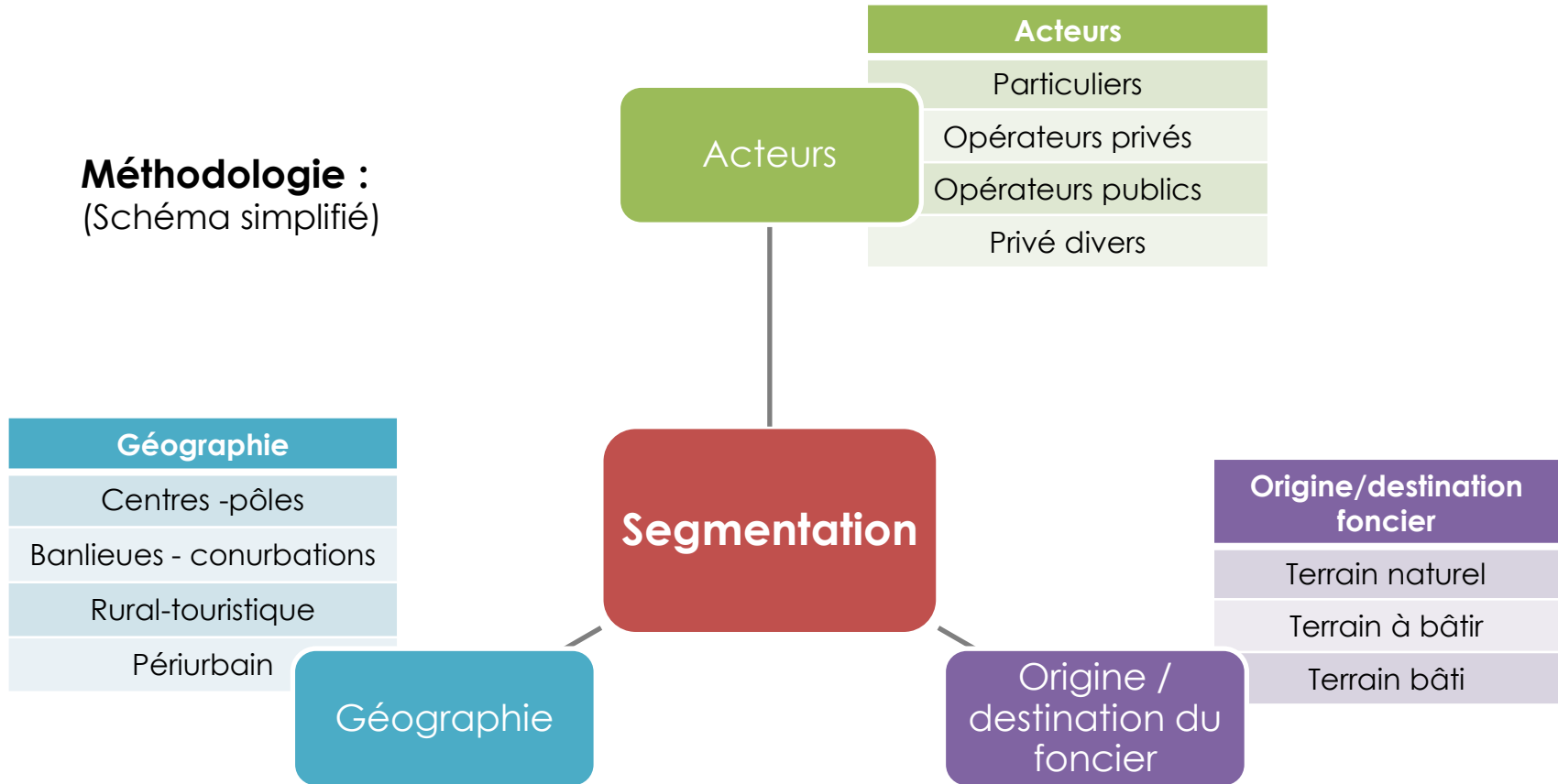
- Collecte exhaustive d'extraits d'actes de ventes (*dont type de vendeur, acquéreur ou destination des biens*)
- Traitement et constitution d'une base de données originale
- Publication d'études tri annuelles « Evolution des marchés fonciers de terrains à bâtir »



Genèse de la démarche

Historique en Nord-Pas de Calais : l'ORHA

Méthodologie :
(Schéma simplifié)





Genèse de la démarche

Historique en Nord-Pas de Calais : l'ORHA

Disparition de l'**Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement (ORHA)**, au milieu des années 2000 et perte de la capacité d'observation des marchés (*pas de produit de substitution*)...

... Jusqu'à la mise en place du service de téléchargement
« Demande de Valeurs Foncières » en 2011 !



Genèse de la démarche

Mise en place du service de téléchargement DVF

Libellés	Exemple
Code service CH	5914P01
Référence document	2009P00999
1 Articles CGI	1594D*1
2 Articles CGI	257-7-1*2
3 Articles CGI	
4 Articles CGI	
5 Articles CGI	
No disposition	
Date mutation	16/01/2009
Nature mutation	Vente
Valeur foncière	240 000,00 €
No voie	57 B RUE DE BOULOGNE 59000 LILLE
B/T/Q	
Type de voie	
Code voie	
Voie	
Code postal	
Commune	
Code département	59
Code commune	350
Préfixe de section	298
Section	AB
No plan	130

Libellés	Exemple
No Volume	
1er lot	
Surface Carrez du 1er lot	
2eme lot	
Surface Carrez du 2eme lot	
3eme lot	
Surface Carrez du 3eme lot	
4eme lot	
Surface Carrez du 4eme lot	
5eme lot	
Surface Carrez du 5eme lot	
Nombre de lots	
Code type local	2
Type local	Maison
Identifiant local	999999
Surface réelle bâti	88 m ²
Nombre pièces principales	4
Nature culture	S
Nature culture spéciale	
Surface terrain	200 m ²

Création d'une méthode de segmentation par typologie de biens mais...

... absence d'informations sur :

- ⇒ la destination des biens
- ⇒ les types d'acteurs

(sauf à exploiter les codes CGI complexe et non exhaustif)

Exploitation des Fichiers fonciers ?



Genèse de la démarche

Commande d'un nouveau produit (futur DV3F)

Objectifs :

Reconstituer une **capacité d'observation** des marchés (ORHA) pour l'aide à la décision (*intégrer les dynamiques de marchés pour l'élaboration de documents stratégiques ou de stratégies foncières*)

Renforcer la connaissance des marchés pour les **besoins opérationnels** de l'établissement (*optimisation de l'argent public et viabilité des fonciers portés*)

Moyens :

Réalisation d'un **schéma conceptuel** d'articulation entre les changements d'usages du foncier et le marché immobilier

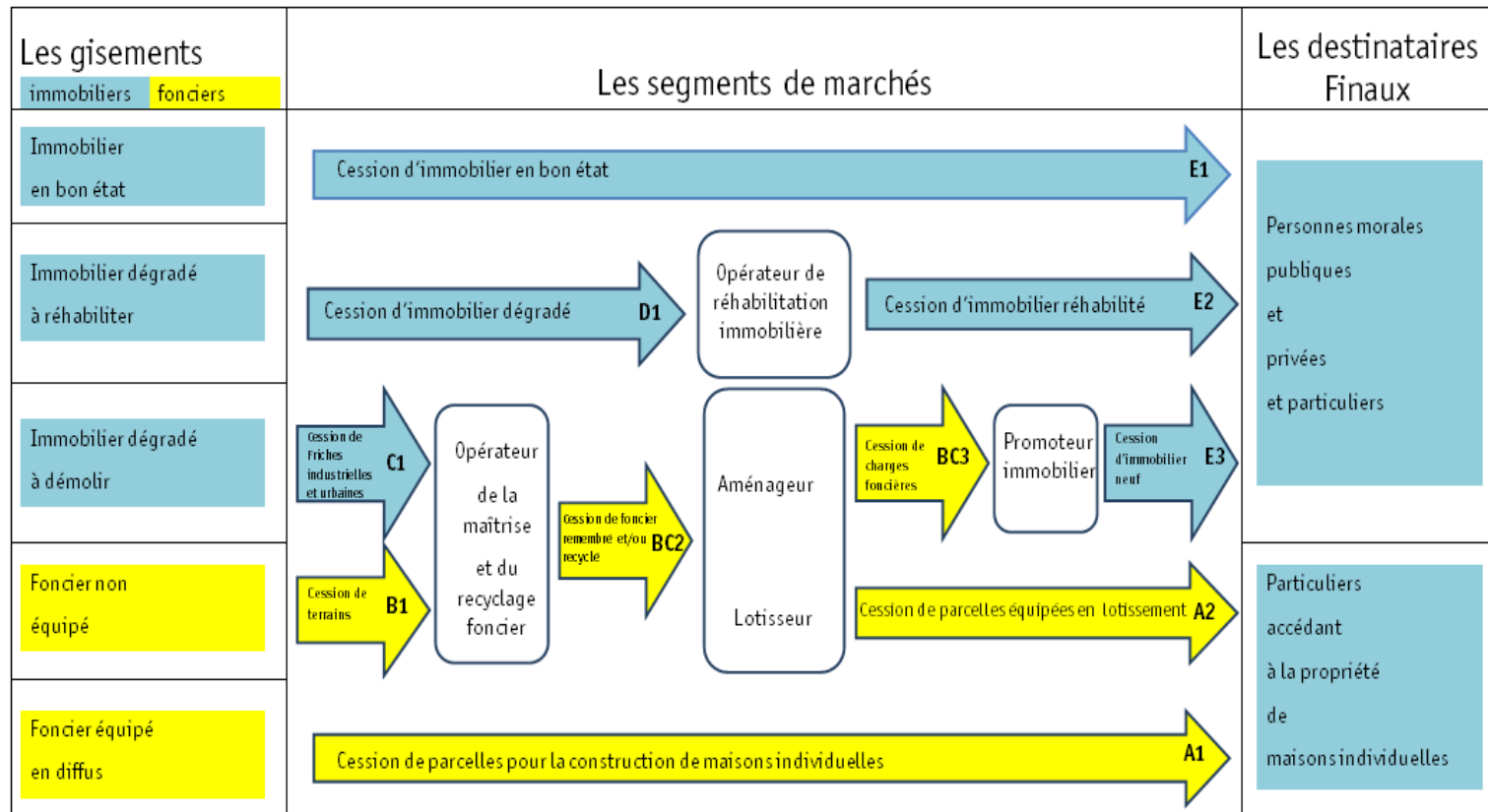
Modélisation à l'appui de DVF et des Fichiers fonciers (=preuve de concept) en mobilisant le CEREMA (*expertise données fiscales et proximité*)



Genèse de la démarche

Le schéma conceptuel

Schéma d'articulation des marchés immobiliers et fonciers

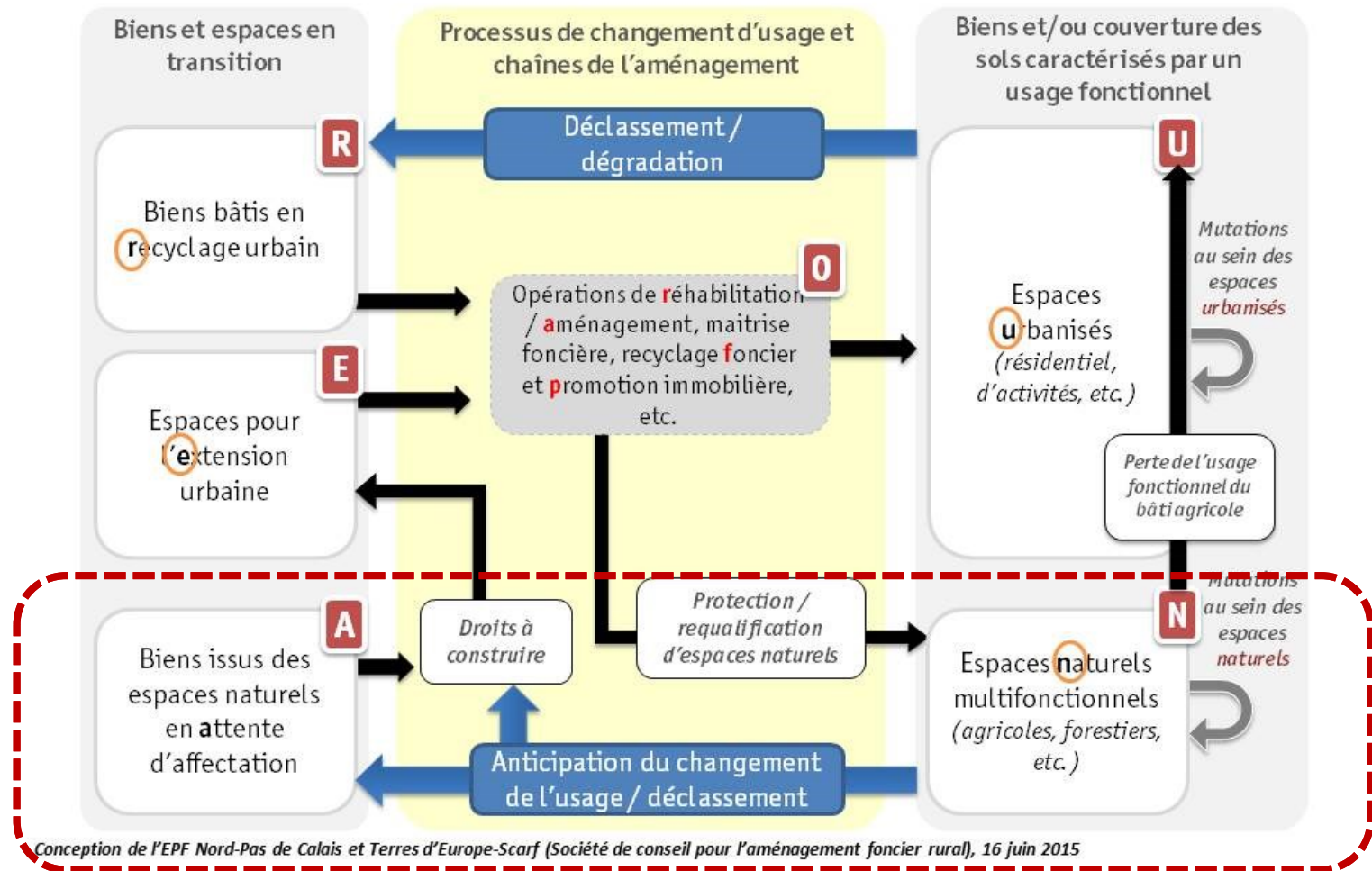




Genèse de la démarche

Le schéma conceptuel

Schéma d'articulation entre les changements d'usage du foncier et le marché immobilier (bâti et non bâti) – version simplifié 0.1

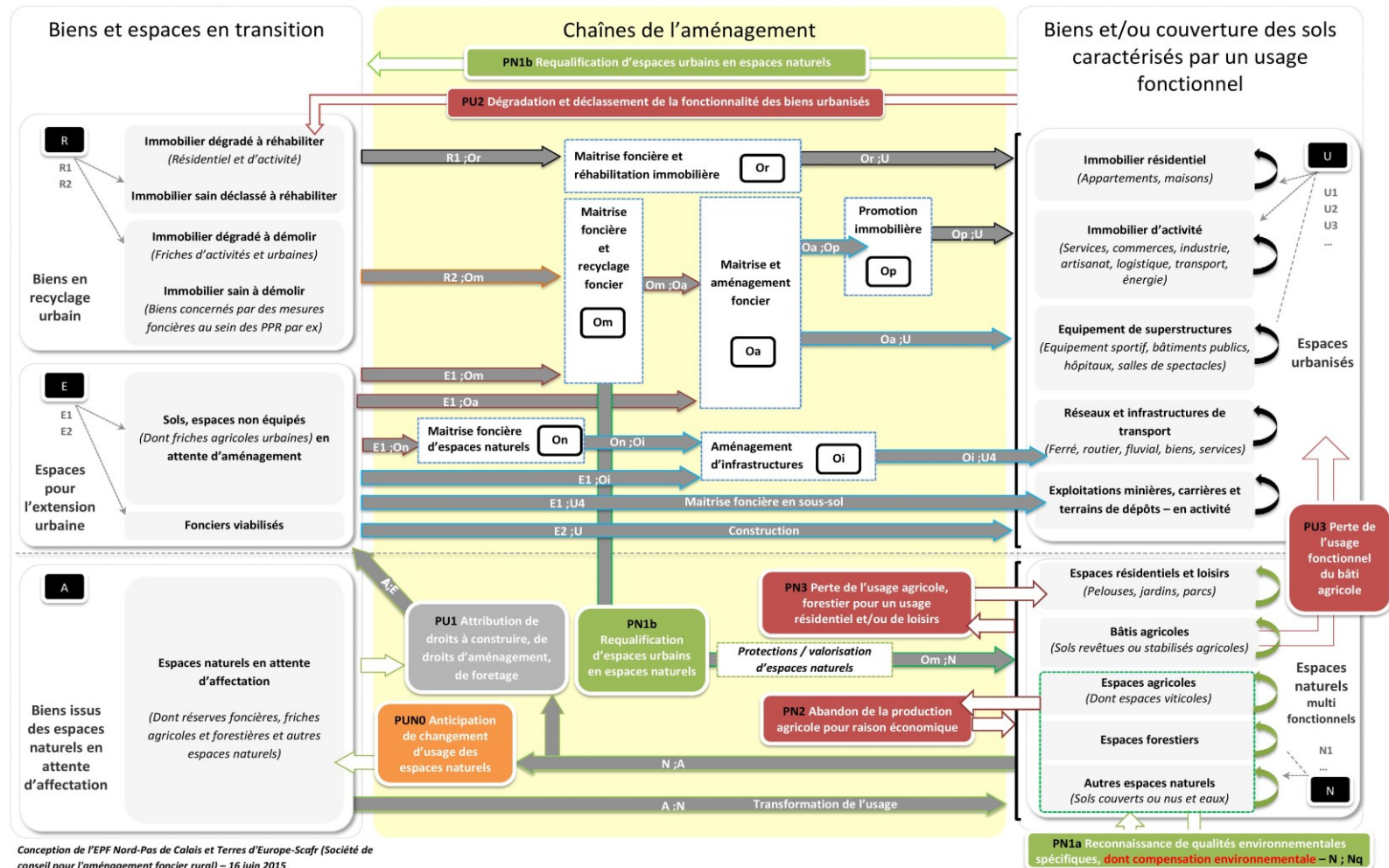




Genèse de la démarche

Le schéma conceptuel

SCHEMA D'ARTICULATION ENTRE LES CHANGEMENTS D'USAGE DU FONCIER ET LE MARCHE IMMOBILIER (BATI ET NON BATI)



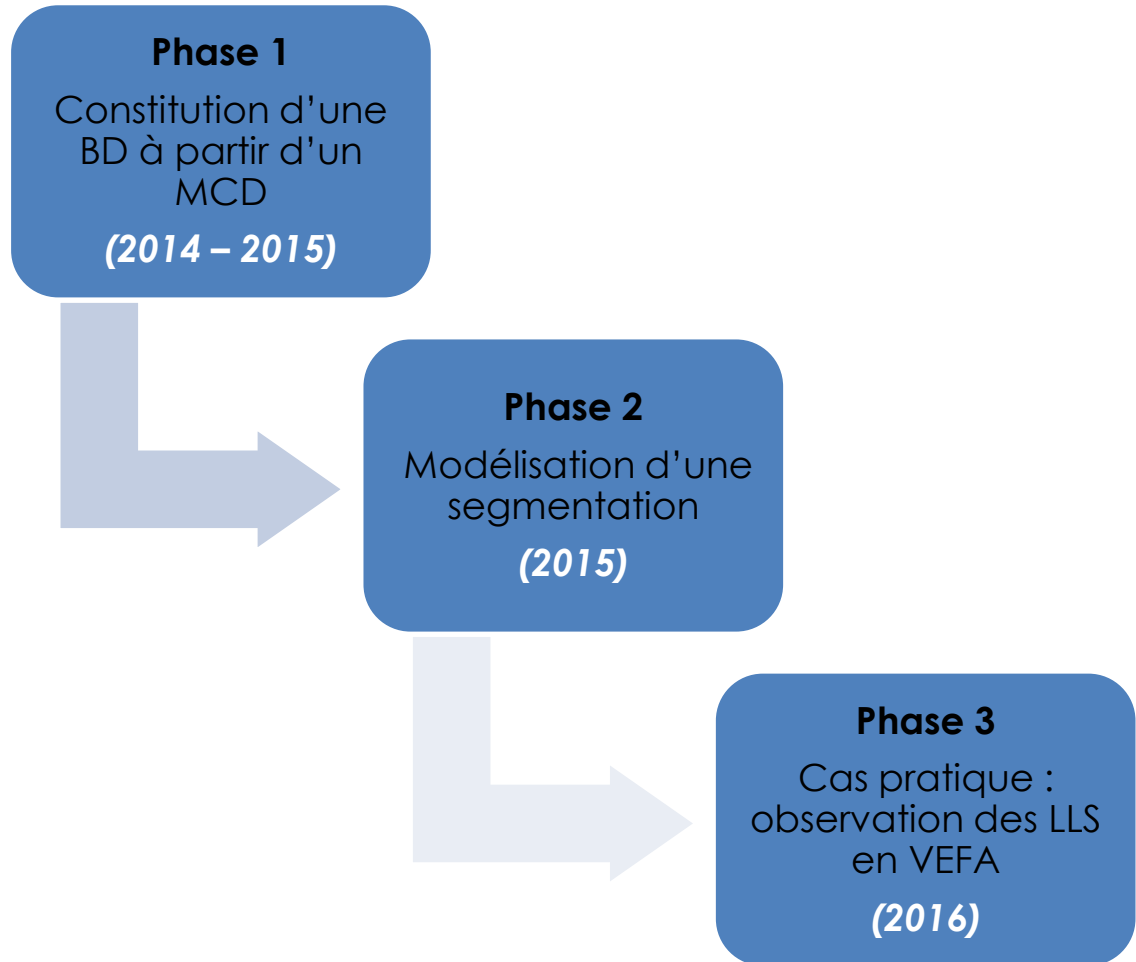
Conception de l'EPF Nord-Pas de Calais et Terres d'Europe-Scafr (Société de conseil pour l'aménagement foncier rural) - 16 juin 2015



Genèse de la démarche

Cycle d'études & modélisation (DV3F bêta)

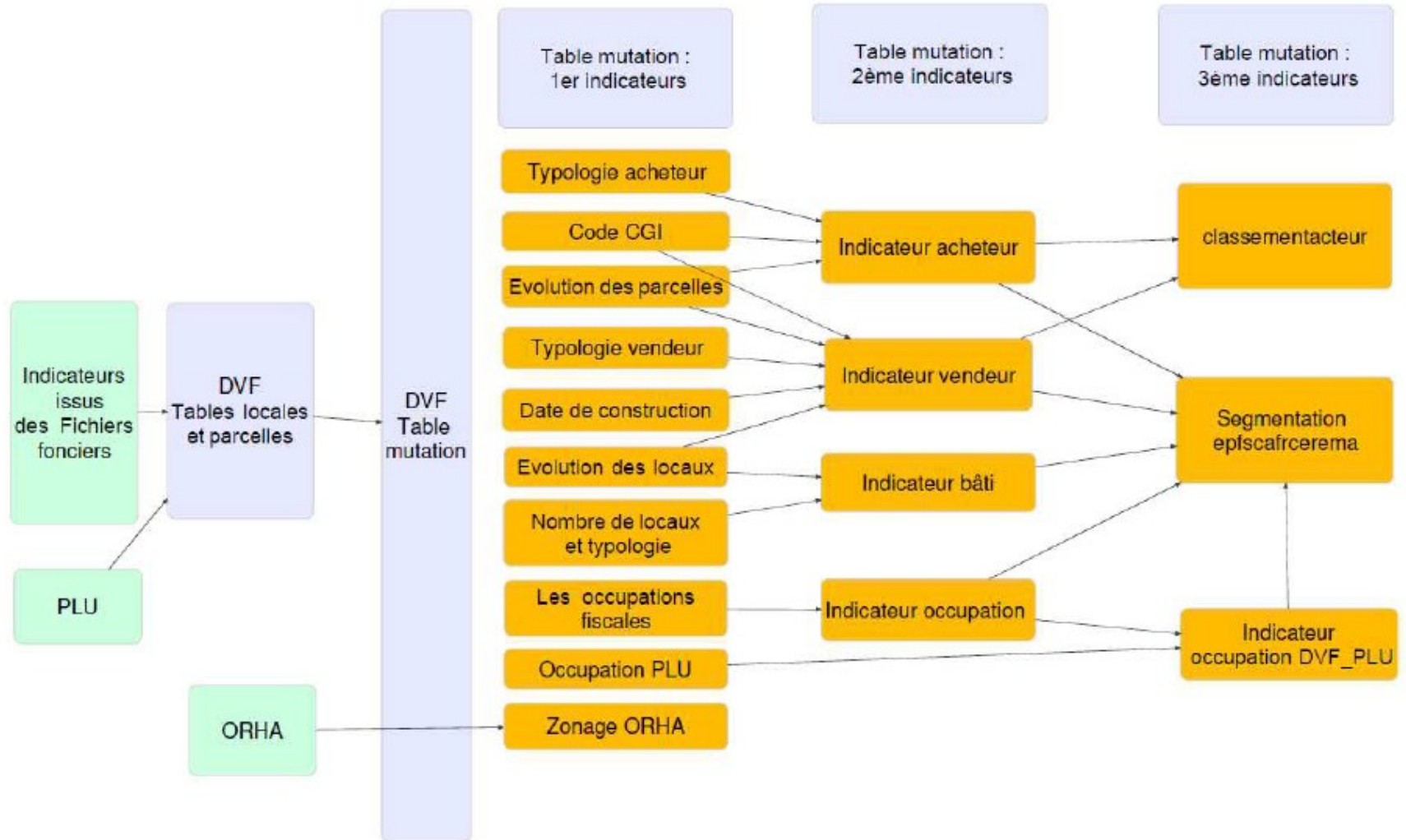
- Etude **innovante** et **expérimentale**
- Co financement DGALN et EPF NPdC (en charge du suivi)
- Réalisation par le PCI « Foncier et stratégies foncières » du CEREMA NP





Genèse de la démarche

Cycle d'études & modélisation (DV3F bêta)





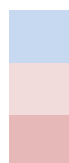
Genèse de la démarche

La modélisation (DV3F bêta)

Libellés	Exemple	
Code service CH	5914P01	
Référence document	2009P00999	
1 Articles CGI	1594D*1	
2 Articles CGI	257-7-1*2	
3 Articles CGI		
4 Articles CGI		
5 Articles CGI		
No disposition		
Date mutation	16/01/2009	
Nature mutation	Vente	
Valeur foncière	240 000,00 €	
No voie	57 B RUE DE BOULOGNE 59000 LILLE	
B/T/Q		
Type de voie		
Code voie		
Voie		
Code postal		
Commune		
Code département		59
Code commune		350
Préfixe de section		298
Section	AB	
No plan	130	

Libellés	Exemple
No Volume	
1er lot	
Surface Carrez du 1er lot	
2eme lot	
Surface Carrez du 2eme lot	
3eme lot	
Surface Carrez du 3eme lot	
4eme lot	
Surface Carrez du 4eme lot	
5eme lot	
Surface Carrez du 5eme lot	
Nombre de lots	
Code type local	2
Type local	Maison
Identifiant local	999999
Surface réelle bâti	88 m ²
Nombre pièces principales	4
Nature culture	S
Nature culture spéciale	
Surface terrain	200 m ²

Libellés	Exemple
Dénomination de l'acheteur	EPF Npdc
Localisation de l'acheteur	Même région
Dénomination du vendeur	X
Localisation du vendeur	Même région
Nombre de locaux	1
Date de construction	1931
Nombre de locaux hlm	
Nombre de locaux sem	
Nombre de locaux loués	
Nombre de locaux occupés	
Nombre de locaux vacants	1
Nombre de locaux type 1	
Nombre de locaux type 2	
Nombre de locaux type 3	
Nombre de locaux type 4	1
Nombre de locaux type 5 et +	
Nombre de garages	1
Nombre de terrasses	
Nombre d'annexes	
Nombre de piscines	
Niveau d'étage du bâtiment	2



Source acte notarié et administratif

Source MAJIC

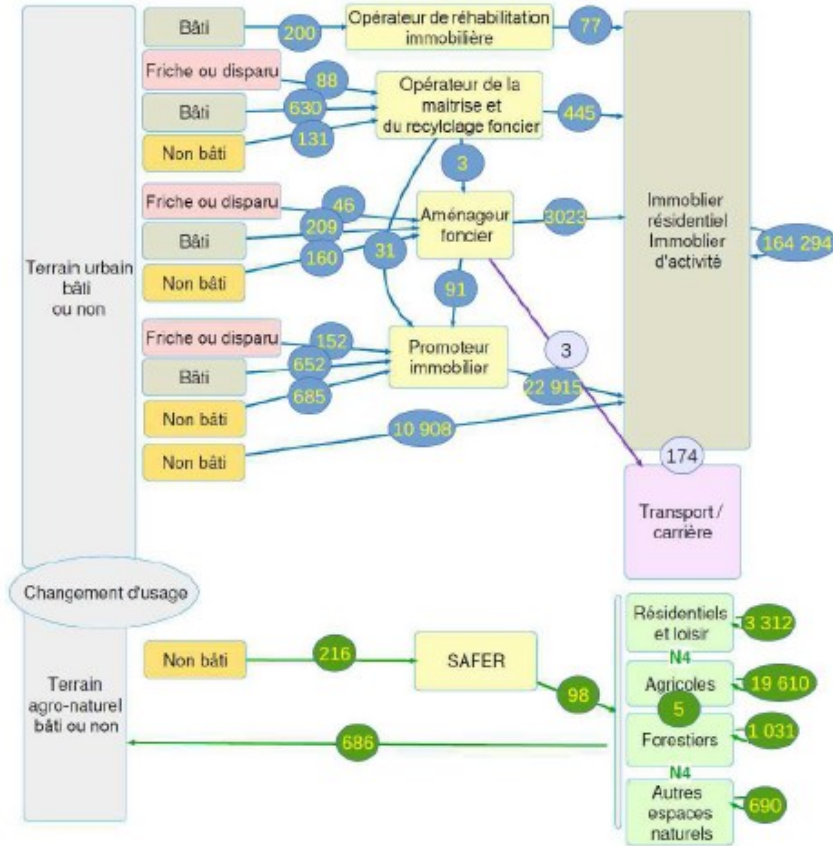
Source MAJIC après appariement



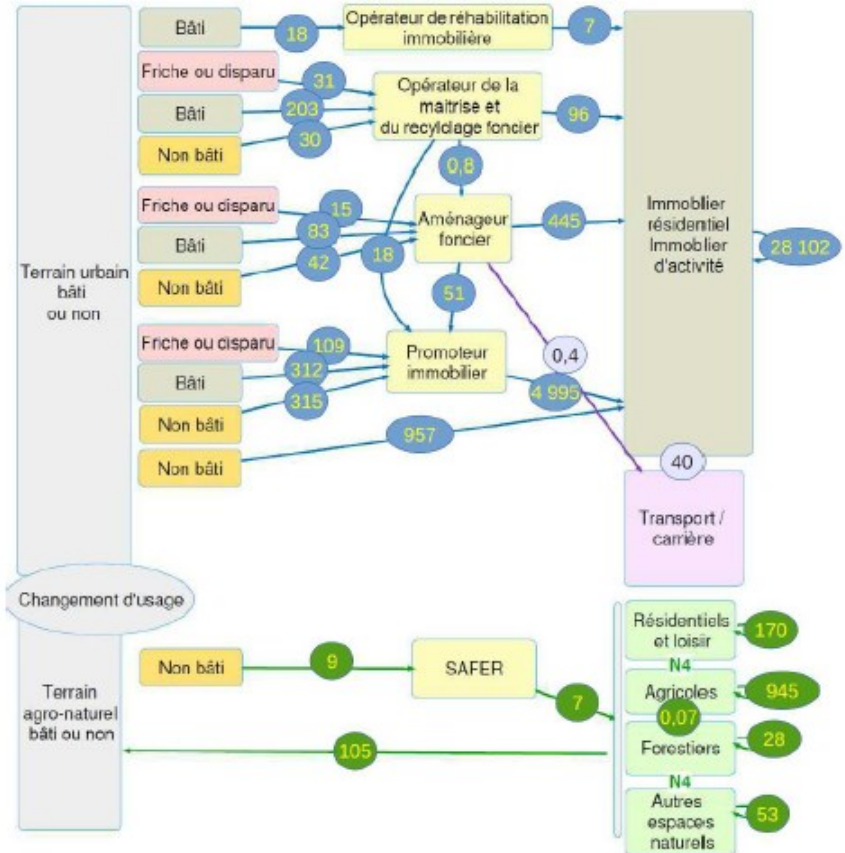
Genèse de la démarche

Cycle d'études & modélisation (DV3F bêta)

Nombre



Montant (M €)

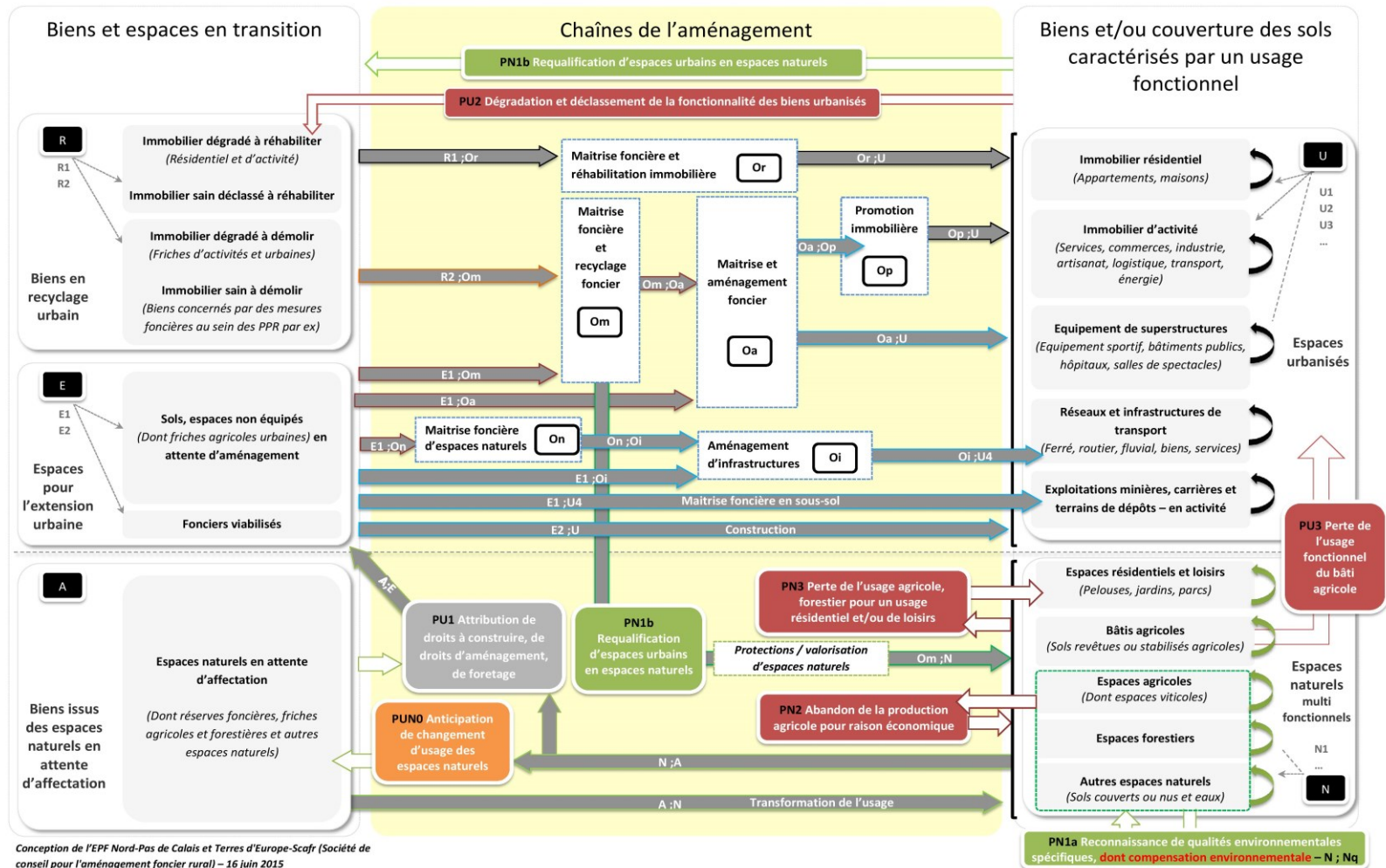




Usages et pratiques

GT segmentation des marchés du GnDVF : un objectif...

SCHEMA D'ARTICULATION ENTRE LES CHANGEMENTS D'USAGE DU FONCIER ET LE MARCHE IMMOBILIER (BATI ET NON BATI)

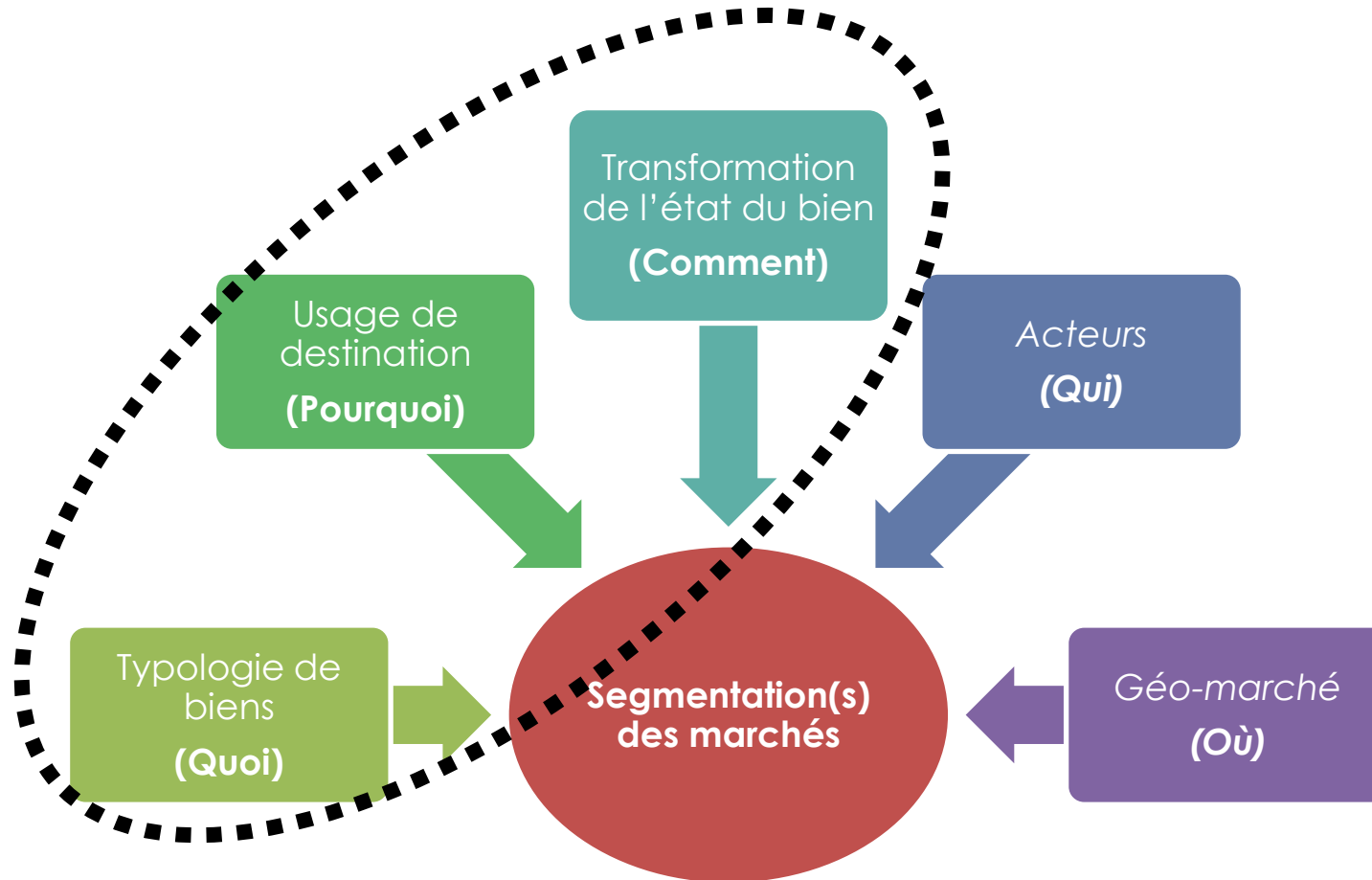


Conception de l'EPF Nord-Pas de Calais et Terres d'Europe-Scafr (Société de conseil pour l'aménagement foncier rural) - 16 juin 2015



Usages et pratiques

GT segmentation des marchés du GnDVF : un objectif...

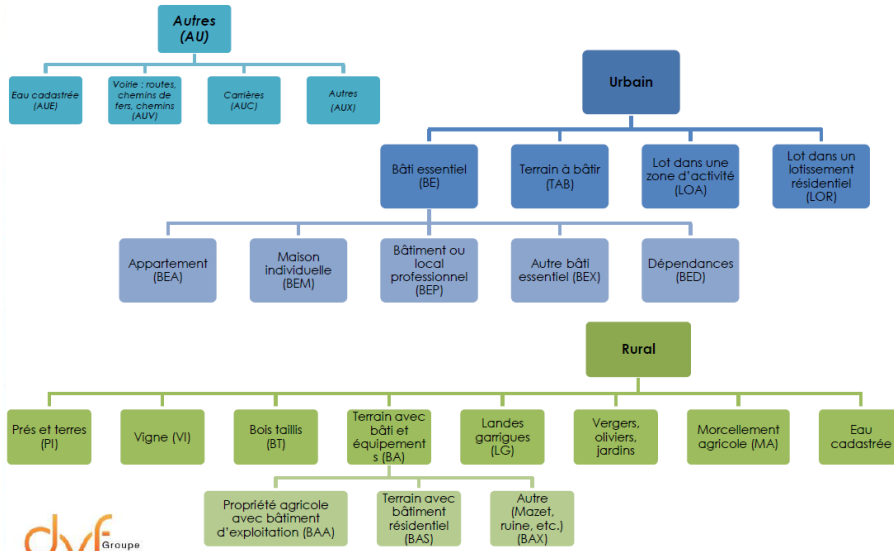


⇒ Production d'une matrice multi dimensionnelle permettant la segmentation des marchés (Cf : MOS en 2D)



Usages et pratiques

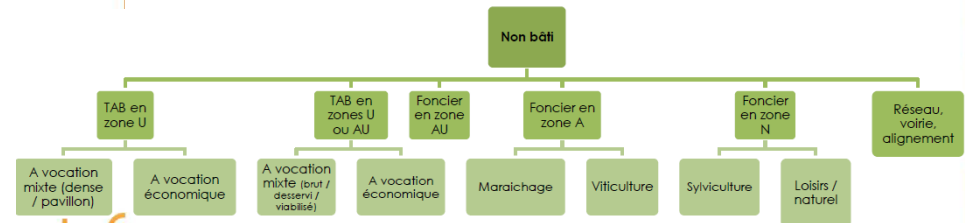
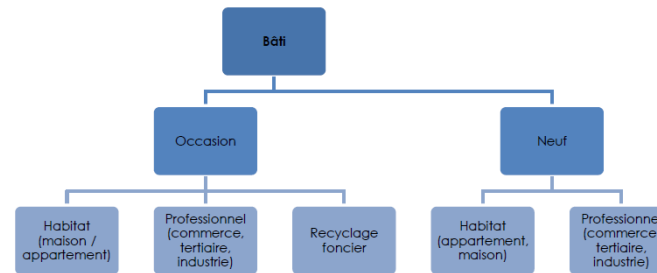
GT segmentation des marchés du GnDVF... des réalités



Département de l'Hérault



⇒ Et bien d'autres encore ! De multiples façon de segmenter les marchés...



Bordeaux Métropole

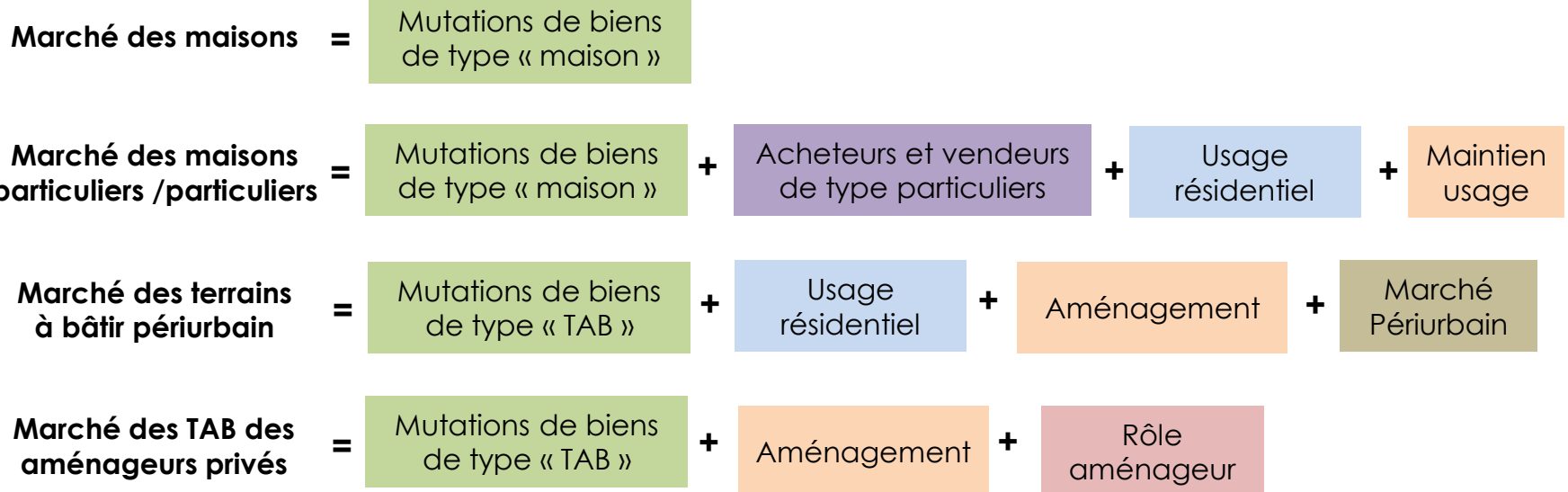


Usages et pratiques

GT segmentation des marchés du GnDVF... des réalités

Une seule segmentation des marchés ?

Combinaison d'une ou plusieurs segmentation(s), selon l'objet que l'on souhaite observer :



Les questions que le GT doit se poser et les solutions à proposer :

- Quels marchés essentiels à observer
- Quels critères nécessaires à leur identification
- Outil à la fois clef en main et souple



Usages et pratiques

Produits développés en interne

Développement de produits clef en main au service de la connaissance du contexte territoriale (observation), de l'évaluation ou du suivi-évaluation de l'intervention opérationnelle :

- ✓ *Carte interactive*
- ✓ *Requête à façon*
- ✓ *Monographies des territoires*
- ✓ *Suivi-évaluation des opérations*
- ✓ ...

DVF+ vers DV3F : vers la segmentation des marchés !!



Usages et pratiques

Produits développés : pour l'évaluation

⇒ **Carte interactive** (DVF+, échelle parcellaire)

Identifieur

Identifieur depuis : Maison (parcelle)

- Maison (parcelle)
 - 2014*09372
 - 2012P03629
 - 2013P03302
 - 2013P04081
 - 2013P01970

Emplacement : 706 765,857 7 059 918,786 Mètres

Champ	Val
Identifiant (SIG)	65:
Centre de publicité foncière	59:
Référence de l'acte	20:
Date de la mutation	17:
Valeur foncière	11:
Nature de la vente	Ver
Type de vendeur (CGI)	{*P
Type d'acheteur (CGI)	{*P
Type d'opération (CGI)	
Code INSEE	{55
Nombre de commune(s)	1
Nombre de disposition(s)	1
Lot de copropriété	0
Surface du terrain	96
Nombre de dépendance(s)	0
Nombre de pièce(s) principale(s)	4
Surface réelle bâtie	63
Surface réelle de type habitation	63
Surface des bâtis de type dépendance d'habitation	30
Date de construction (maximale)	19:

5 entités identifiées



Demande de Valeurs Foncières
(Ventes réalisées entre le 1er janvier 2012 et le 30 juin 2015)

- Limites intercommunales
- Limites communales
- Sections cadastrales
- 📍 PPI 2015-2019 (Sites)
- 📍 PPI 2015-2019 (périmètres)

Typologie des biens (point)

- Maison
- Locaux mixtes
- Locaux type "secondaire"
- Locaux type "tertiaire"

Typologie des biens (parcelles)

- Maison
- Locaux mixtes
- Locaux type "secondaire"
- Locaux type "tertiaire"

Source de données:
Demande de Valeurs Foncières - DGFIP
(millésimes 2012, 2013, 2014 et 1er semestre 2015)
BD Parcelaire © IGN (2014)

Fonds de plan :
Plan de ville - Open Street Map
Orthophotographie - PPIGE (2009)
Orthophotographie - PPIGE (2012-2013)
Scan 25 © IGN (2014)
Scan 50 © IGN (2014)
Scan 100 © IGN (2014)



Réalisation :
pôle développement et programmation (janvier 2016)



Usages et pratiques

Produits développés : pour l'évaluation

The screenshot shows a PostgreSQL SQL editor window titled "Query - DV3F_v2 sur postgres@localhost : 5432 *". The menu bar includes "Fichier", "Edition", "Requêtes", "Favoris", "Macros", "Affichage", and "Aide". The toolbar contains various icons for file operations and execution. The "Éditeur SQL" tab is active, showing a query with the following SQL code:

```
SELECT * FROM lls.mutation WHERE '59350' = ANY(l_codinsee) AND (libtypbien = 'NON BATI - TERRAIN A BATIR')  
  
SELECT  
mutation.idmutinvar AS id,  
mutation.datemut AS date,  
mutation.valeurfonc AS prix,  
mutation.sterr AS terrain,  
round (mutation.valeurfonc / mutation.sterr,2) AS prix_m2,  
mutation.l_codinsee AS INSEE,  
mutation.l_section AS section,  
mutation.libtypbien AS type_bien,  
mutation.l_noma AS acheteur,  
mutation.rolea AS role_acheteur,  
mutation.l_nomv AS vendeur,  
mutation.rolev AS role_vendeur  
FROM  
lls.mutation  
WHERE nbloc_constr > 0  
AND '59009' = ANY(l_codinsee)
```

Below the editor, a blurred table of results is visible, showing columns for the various fields defined in the query. The table contains multiple rows of data, but the text is too blurry to read accurately.

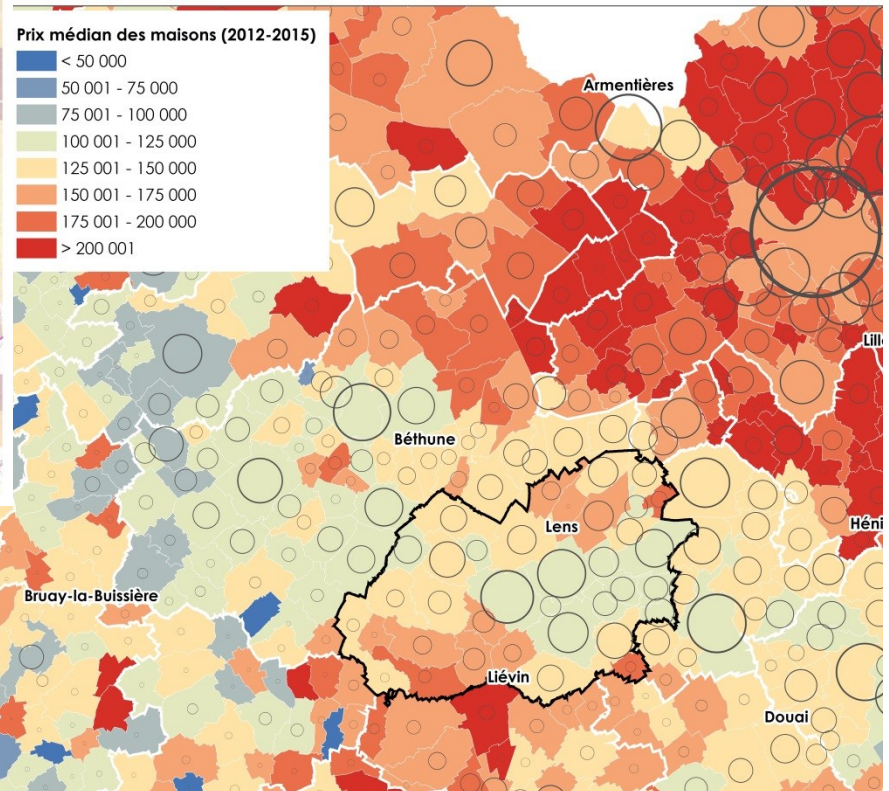


Usages et pratiques

Produits développés : pour l'observation



⇒ **Monographies**
(DVF+, échelle EPCI)

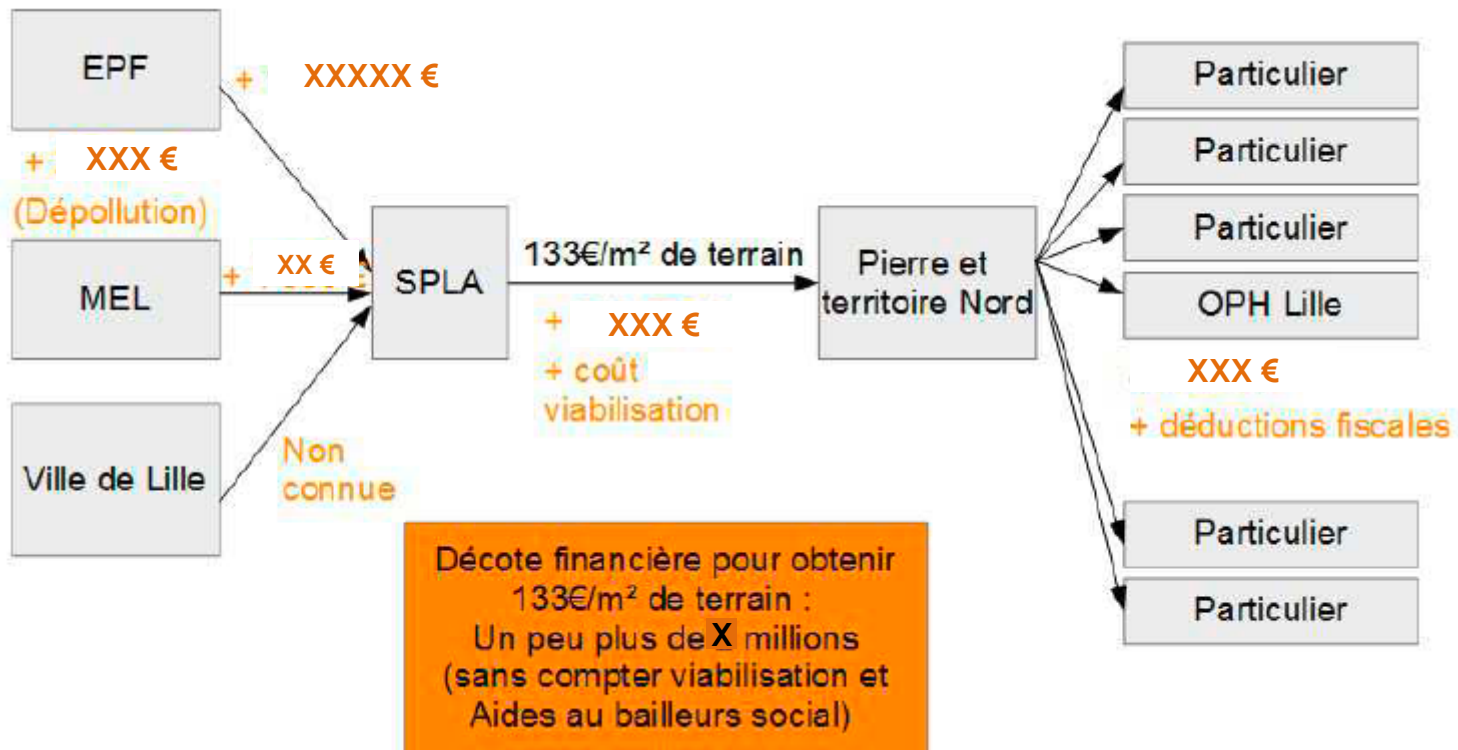




Usages et pratiques

Produits développés : pour le suivi-évaluation

⇒ Suivi-évaluation des opérations (DV3F)

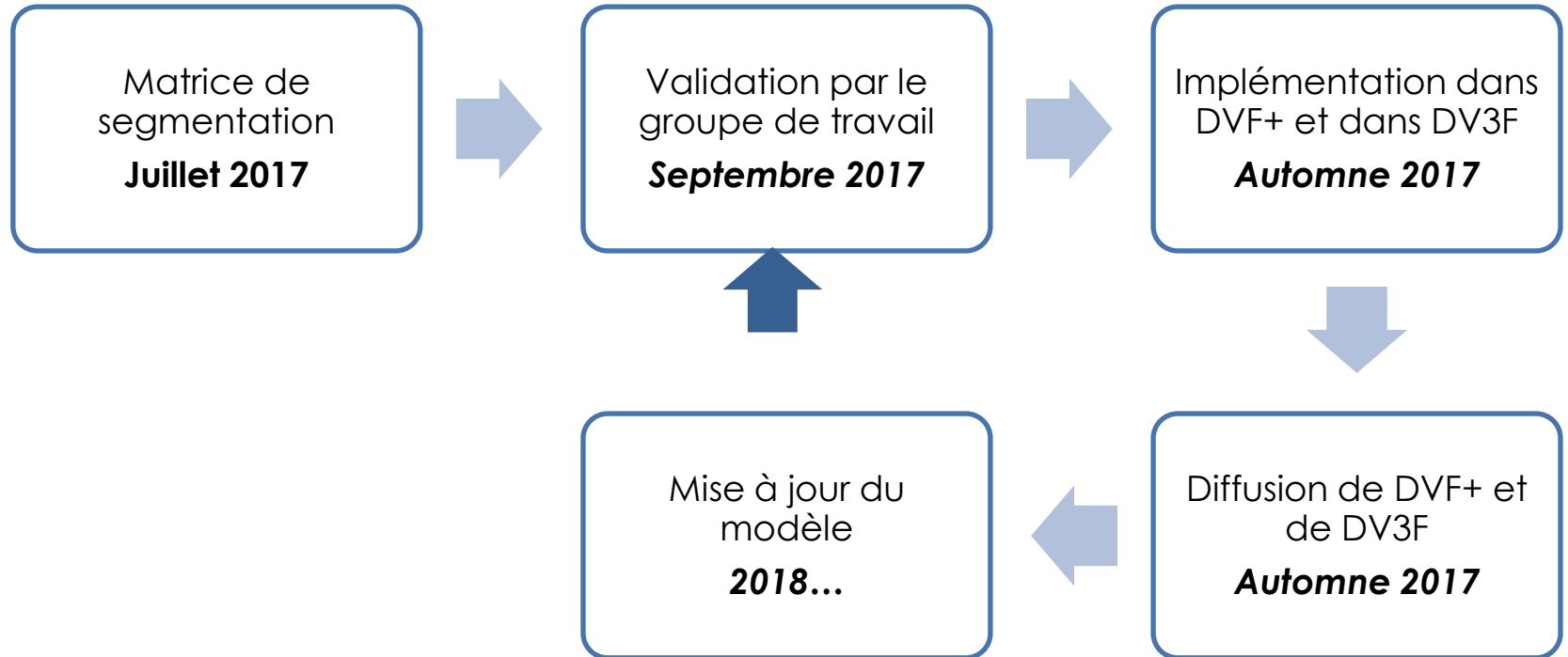


Etude « traitement de DV3F : observation des LLS en VEFA, exemple sur un site EPF »



Perspectives

Groupe de travail « segmentation des marchés »





Perspectives

Développements internes à l'EPF

Accompagner la montée en compétences des acteurs sur la compréhension du fonctionnement des marchés et sur la distinction entre morphologie et destination des biens

- Animation :
 - ✓ Du partenariat avec les agences d'urbanisme
 - ✓ Du partenariat avec la FPI, le CECIM et l'ARH
 - ✓ Du groupe de travail régional DVF (ex Nord-Pas de Calais)
- Mise à jour des outils de visualisation des transactions
- Travaux à lancer sur les terrains à bâtir (marché de l'EPF + GT évaluation du GnDVF)
- Demain, un ORF en Hauts de France ?