



RÉGION
AQUITAINE



ECLAIRER LE PHENOMENE D'ETALEMENT URBAIN PAR LA CONNAISSANCE DES MARCHES FONCIERS

Morgane Couffea, Région Aquitaine
Laurent Grenier, CG33
Jean-Louis Fournier, CUB



RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives



RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives

Les causes du phénomène d'étalement urbain sont nombreuses : 2 fondamentaux concernent la localisation résidentielle

- Démographie – Inadéquation entre offre et demande de logements
- Raisons économiques
 - Coût du logement – Coût du foncier
 - Coût du transport
 - Revenu des ménages

Des bases complémentaires dans la compréhension des mécanismes de l'étalement urbain :

- Les données fiscales (exhaustive)
 - Demande de Valeurs Foncières
 - Majic
- Les données des Notaires
 - Perval
- Les données agricoles et forestière
 - Safer
- Les données des permis de construire
 - Sitadel, données communales des AOS, ...
- Les données d'occupation du sol

Analyse du marché immobilier à partir de la base DVF

- Dynamisme du marché : nombre et évolutions dans le temps des mutations / dispositions / biens par type de marché (maison, appartement, terrain à bâtir ...)
- Valeur d'acquisition par rapport à la localisation du bien
- Surface consommée par rapport à la localisation (bâti / terrain)
- Type d'acquéreurs avec les articles CGI



RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- **Groupe de travail local : Région, CG33, CUB**
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives

Rappel sur DVF

- Fichier des mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les conservations des hypothèques
- Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées :
 - la nature des biens,
 - leur adresse et leur superficie,
 - Les références cadastrales
 - la date et la valeur foncière de mutation,
 - les références de publication au fichier immobilier
- Mise à disposition des collectivités et EPF au titre de leur politique foncière et d'aménagement (août 2011)

- Groupe de travail local :
Région,
Conseil Général de la Gironde et
Communauté Urbaine de Bordeaux
- Relation avec la DRFiP

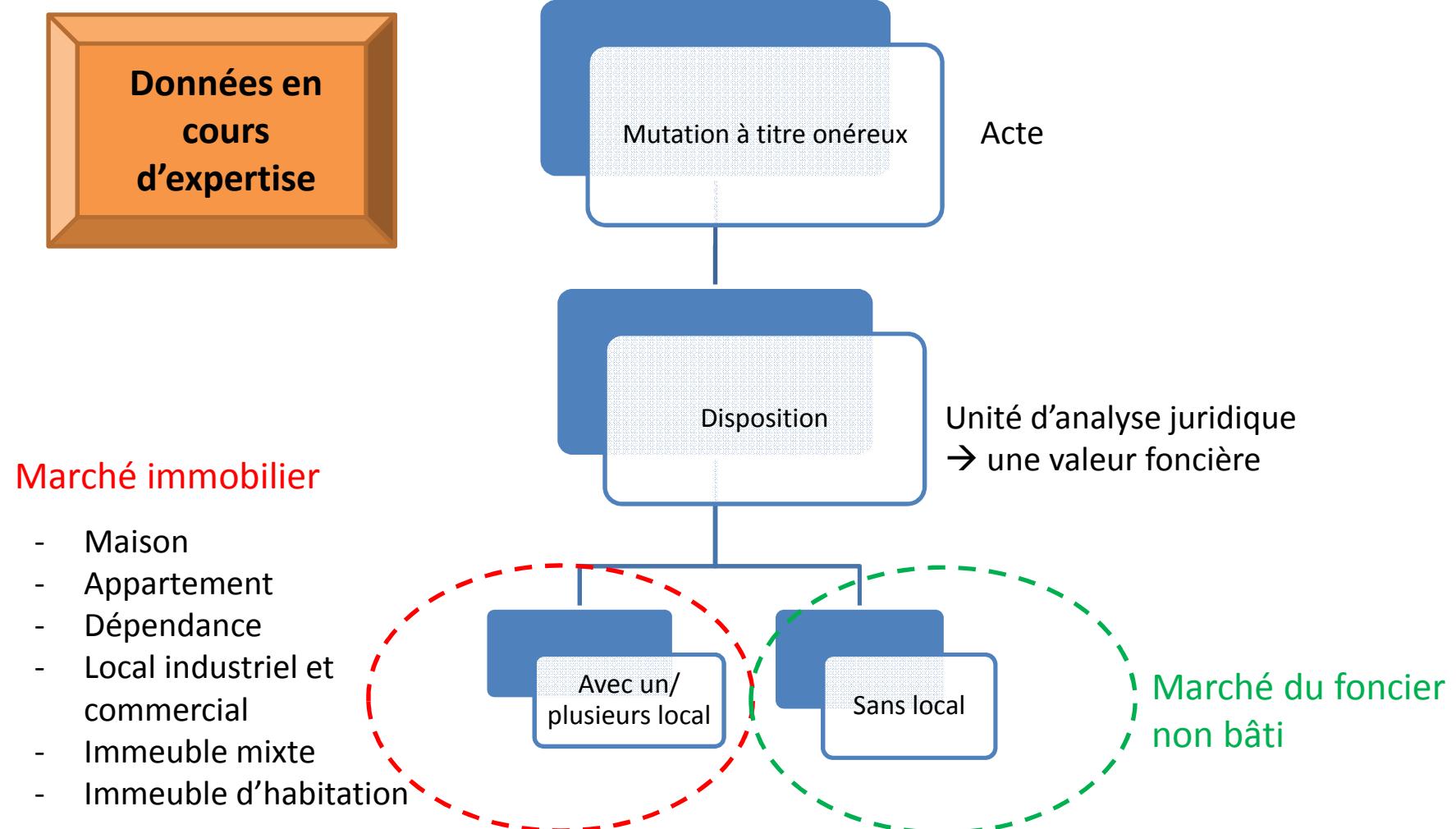
Objectifs

- Développer un outil permettant un traitement homogène sur nos territoires → comparaison possible à différentes échelles
- Outil d'aide à la décision dans la mise en place des stratégies foncières des territoires
- Outil de dialogue entre les territoires, avec les EPF, avec France Domaine et avec les usagers
- Partage de l'information avec l'ensemble des acteurs du foncier

Type d'usages

- Besoins internes des membres du groupe de travail dans la mise en place des politiques foncières, de l'habitat, économiques, nature
- Besoins externes émergents :
 - Demande dans le cadre des études préalables des SCoT, PLUI, PLU, PLH
 - Aide à la définition de stratégies foncières dans le cadre de projets communaux
 - Demande dans le cadre de projet de territoire

Structure du modèle





RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives



RÉGION
AQUITAINE



Plan

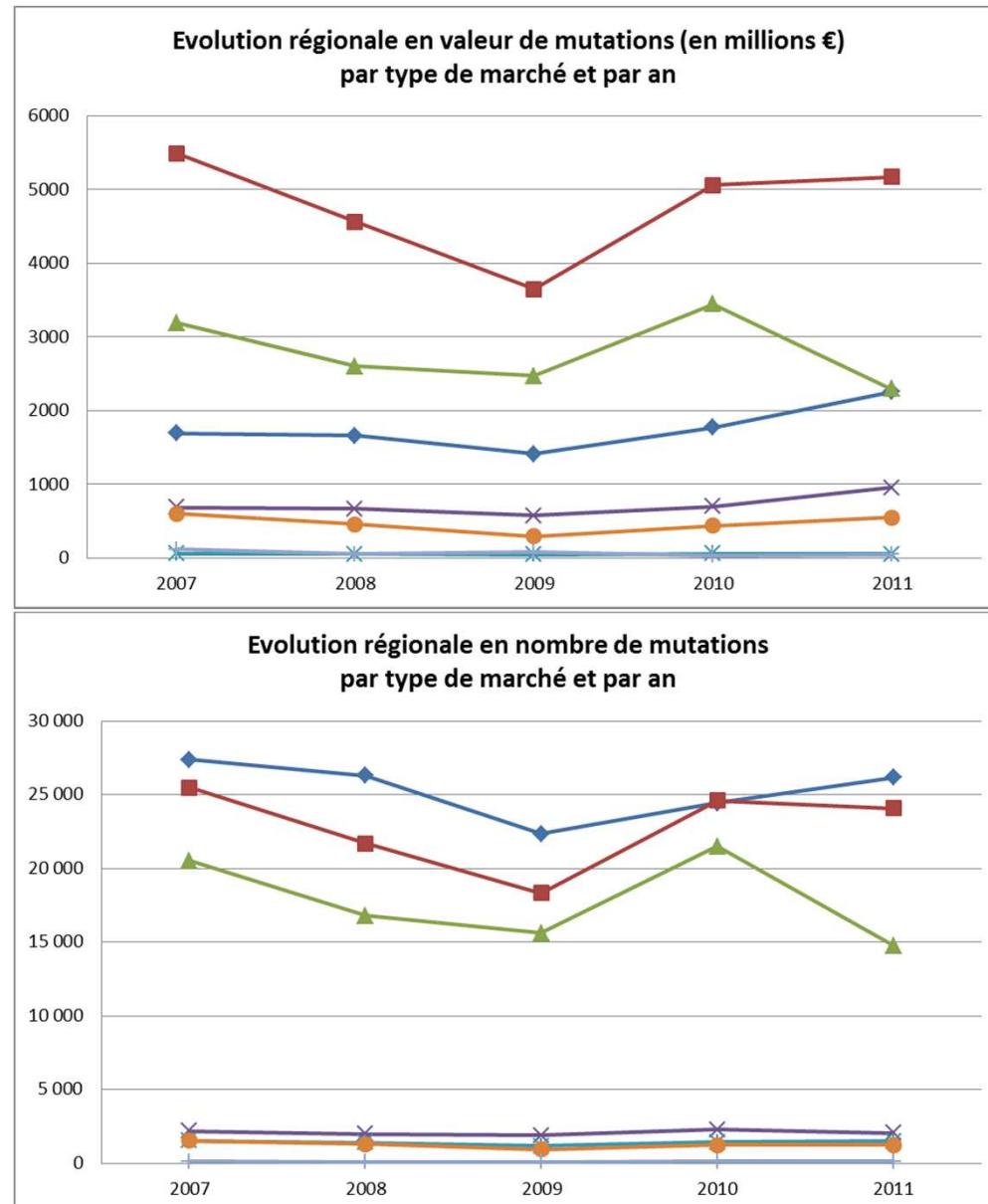
- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives

Quelques constats à l'échelle régionale

Tendance régionale en nombres de mutations

- En 2011, 34% des mutations concernent le marché des maisons, 21% celui des appartements

- ◆ Marché foncier non bâti
- Marché maison
- ▲ Marché appartement
- ✖ Marché local industriel et commercial
- ✳ Marché dépendance
- Marché immeuble mixte
- + Marché immeuble d'habitation



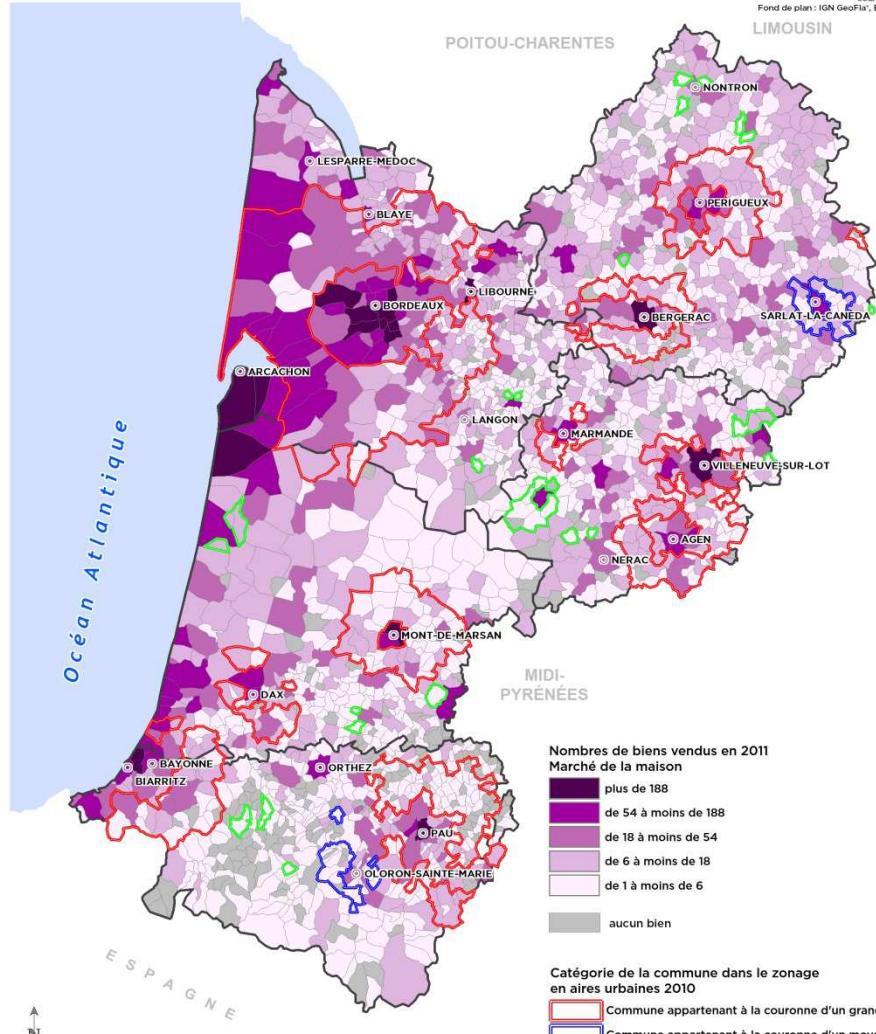


RÉGION
AQUITAINE

Nombre de biens vendu en 2011 Marché de la maison - Vente

Validation de la donnée : en cours
Carte mise à jour le 26/07/2013

Source : DVF
Fond de plan : IGN GeoFla[®], BdCarto[®]



CONTACT

Conseil régional d'Aquitaine
Direction Urbanisme Logement
morgane.couffea@aqutaine.fr
05 57 57 80 11

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

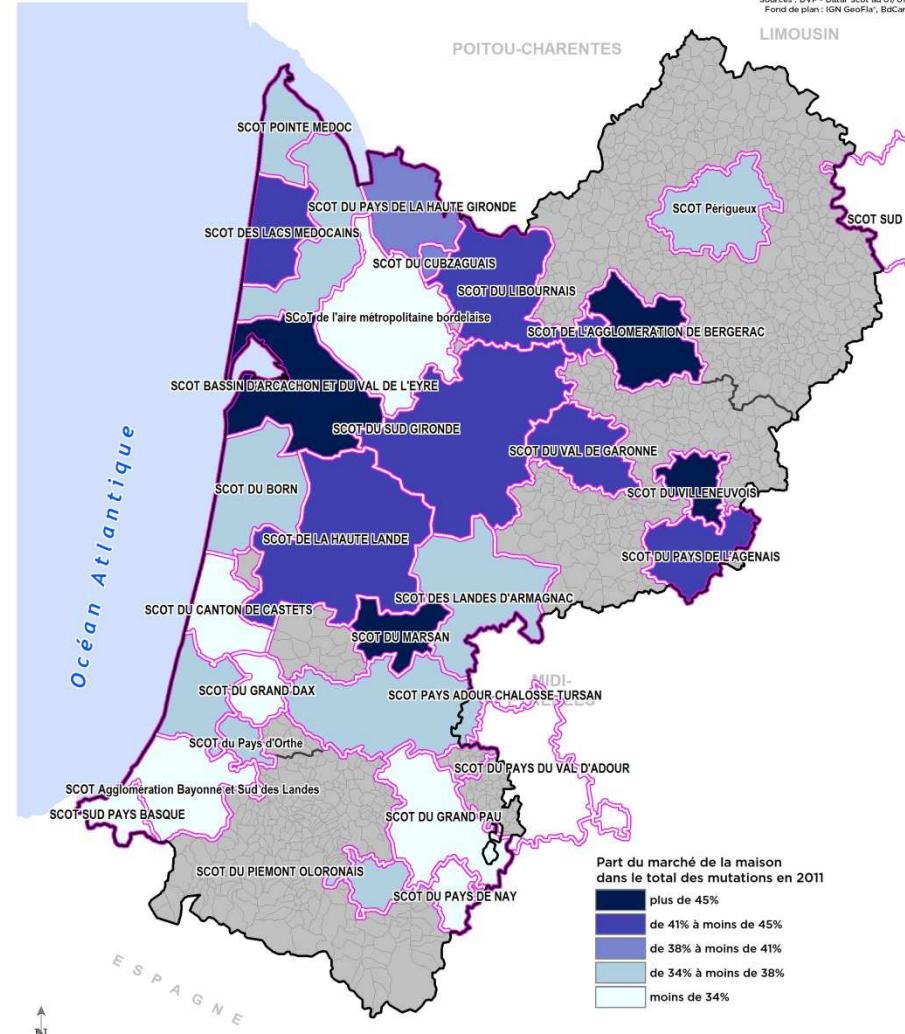


RÉGION
AQUITAINE

Ventilation des mutations par type de marché en 2011 : Marché de la maison

Validation de la donnée : en cours
Carte mise à jour le 26/07/2013

Sources : DVF - DataScot au 01/01/13
Fond de plan : IGN GeoFla[®], BdCarto[®]



CONTACT

Conseil régional d'Aquitaine
Direction Urbanisme Logement
morgane.couffea@aqutaine.fr
05 57 57 80 11

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

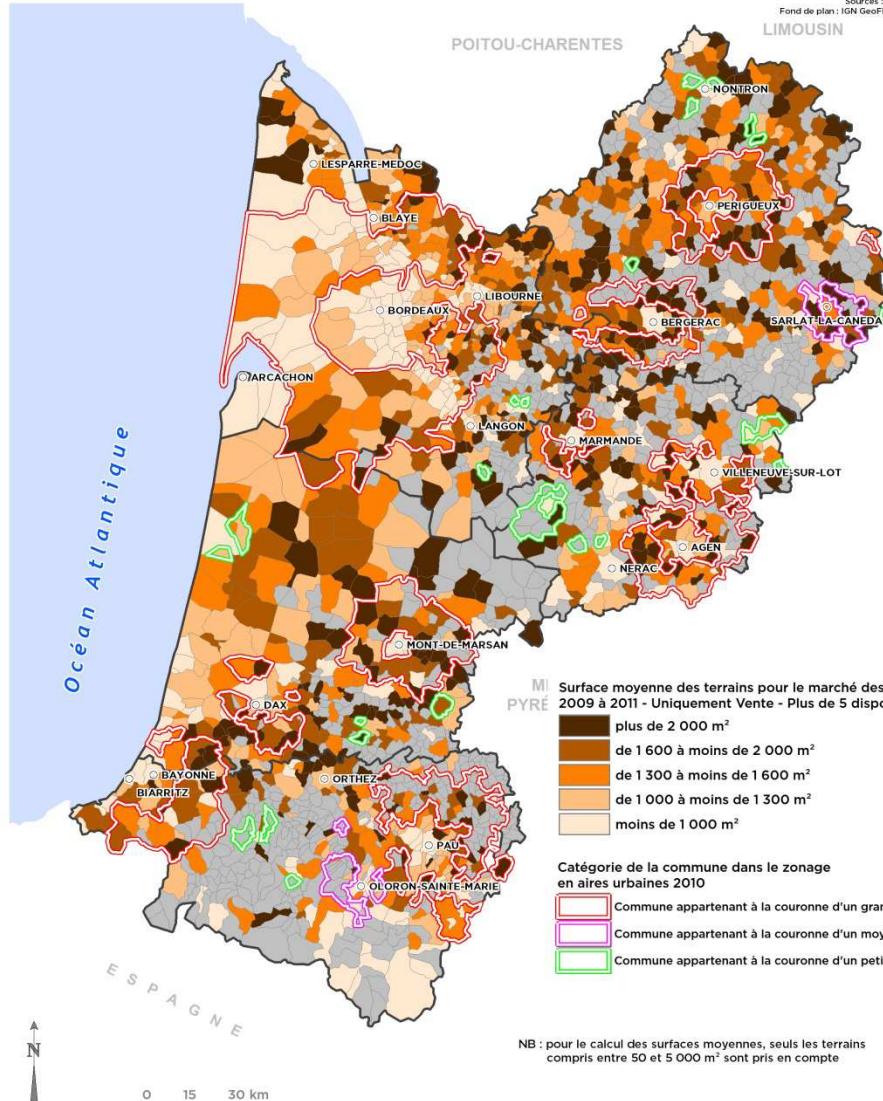


RÉGION
AQUITAINE

Surface moyenne des terrains
Marché de la maison - Vente
Données cumulées de 2009 à 2011

Validation de la donnée : en cours
Carte mise à jour le 29/10/2013

Sources : Insee - DVF
Fond de plan : IGN GeoFlâneur, Bdcarto*



CONTACT

Conseil régional d'Aquitaine
Direction Urbanisme Logement
morgane.couffeu@aqutaine.fr
05 57 57 80 11

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

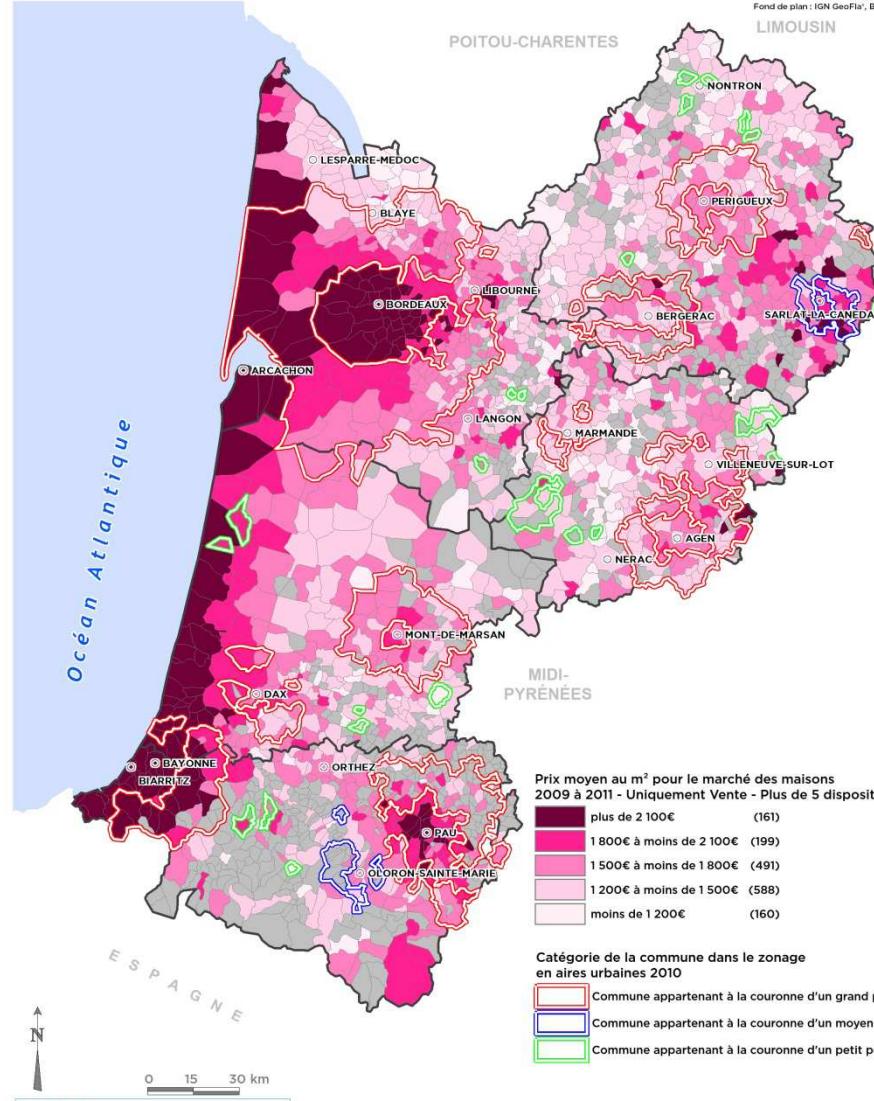


RÉGION
AQUITAINE

Prix moyen au m² sur la période 2009 à 2011
Marché des maisons - Vente

Validation de la donnée : en cours
Carte mise à jour le 20/10/2013

Sources : DVF
Fond de plan : IGN GeoFlâneur, Bdcarto*



CONTACT

Conseil régional d'Aquitaine
Direction Urbanisme Logement
morgane.couffeu@aqutaine.fr
05 57 57 80 11

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG



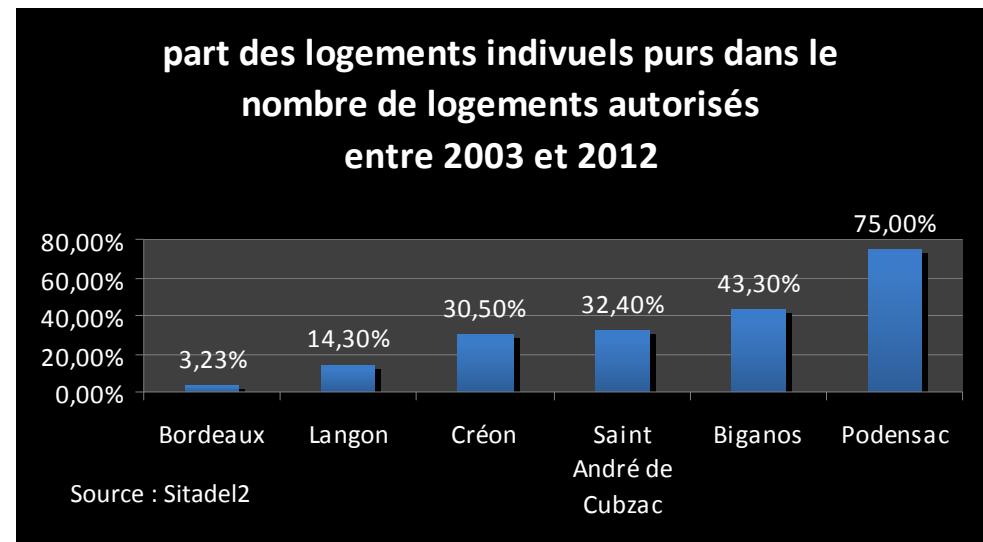
RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives

Commune	ZAU	Population 2010 (Insee)
Bordeaux	Pôle urbain	239 157 habitants
Biganos	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	9 672 habitants
Créon	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	4 249 habitants
Saint André de Cubzac	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	9 594 habitants
Podensac	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	2 645 habitants
Langon	Moyen pôle urbain	7 391 habitants



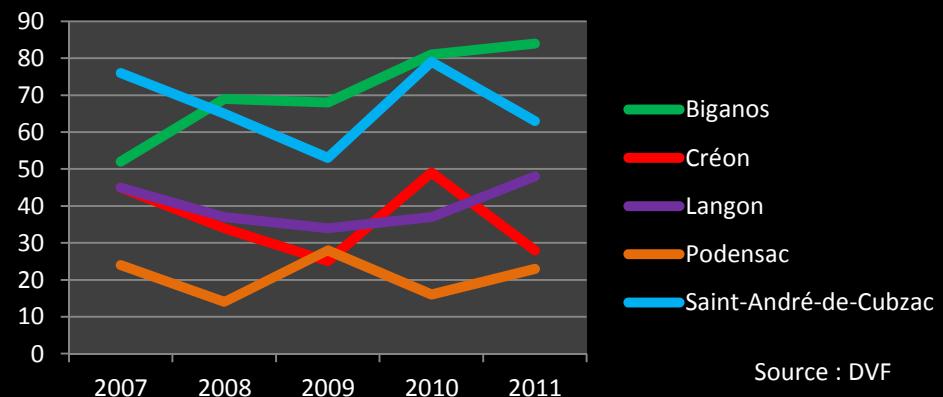
Le marché des maisons

(Base DVF)

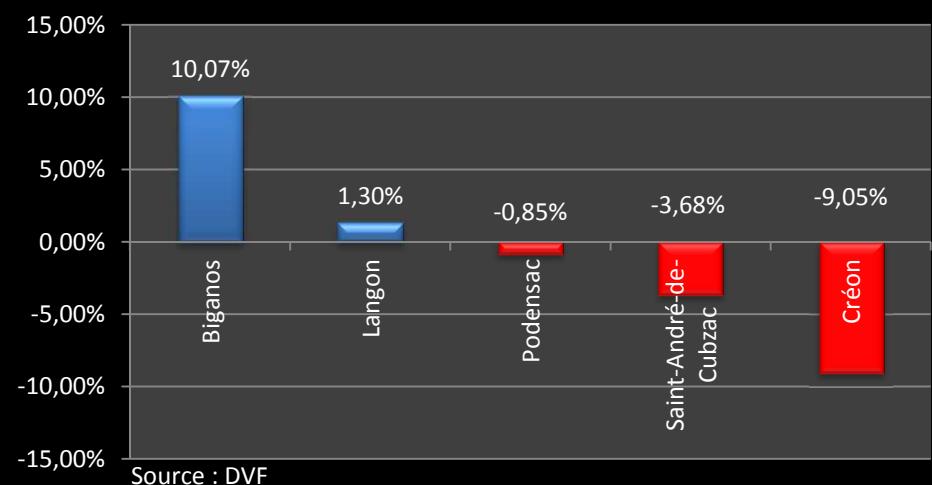
Evolution du nombre de dispositions

- Evolution similaire pour Saint André et Crémieu, fortement touchées par les effets de la crise.
- Langon et Podensac sont sur une tendance à la hausse depuis 2010 et ont ré-atteint leur niveau de 2007 en 2011
- Biganos se démarque par son dynamisme

Evolution du nombre de dispositions 2007/2011



Taux de variation annuel moyen

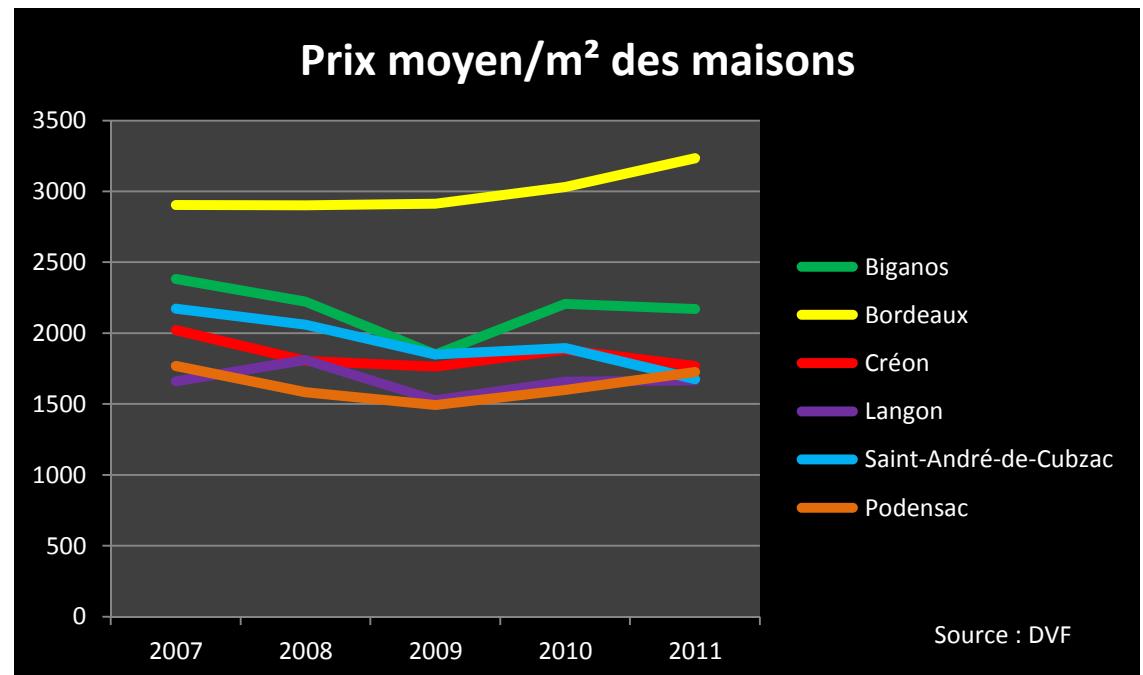


Le marché des maisons

(Base DVF)

prix moyen/m²

- En 2007, Créon, Saint André et Biganos étaient sur des niveaux de prix comparables
- En 2011, seule Biganos a une niveau de prix supérieur à 2000 €/m²
- En 2011, Créon et Saint André ont un niveau de prix comparable à celui de Langon et Podensac
- Hormis Bordeaux, seules Langon et Podensac sont en constante croissance depuis 2009

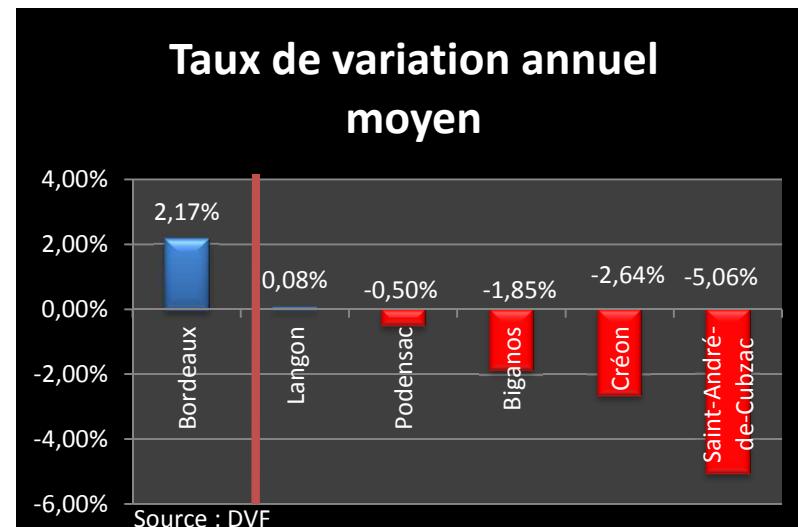
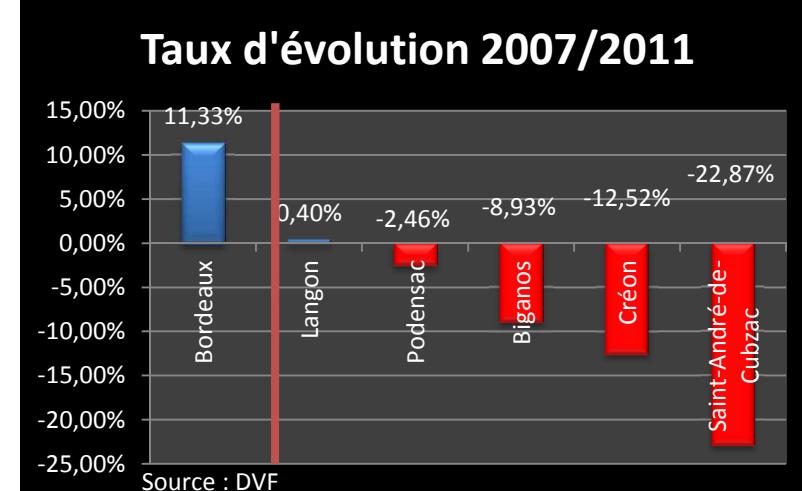


Le marché des maisons

(Base DVF)

Evolution du prix moyen/m²

- Stabilité des prix/m² à Langon
- À contrario Crémieu et Saint André de Cubzac, communes les plus proches de la CUB, ont enregistré les baisses les plus importantes

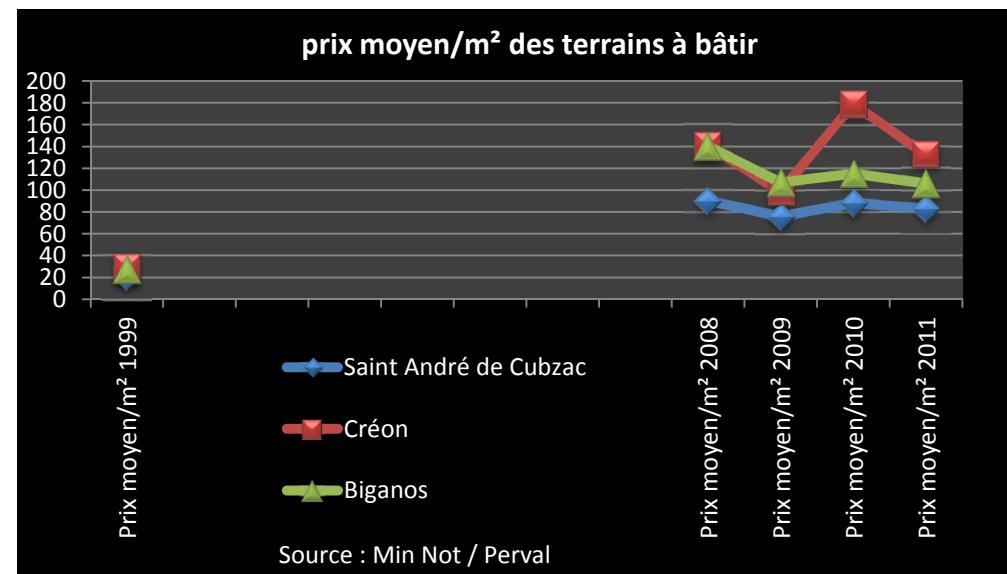


Le marché des terrains à bâtrir

(base PERVAL)

Evolution du prix moyen/m²

- Niveau de prix comparables entre les 3 communes en 1999
- croissance jusqu'en 2008, forte chute en 2009
- Tendance à la baisse depuis 2010
- Prix multipliés par 4 sur Biganos et Saint André de Cubzac et par 4,5 sur Crémont

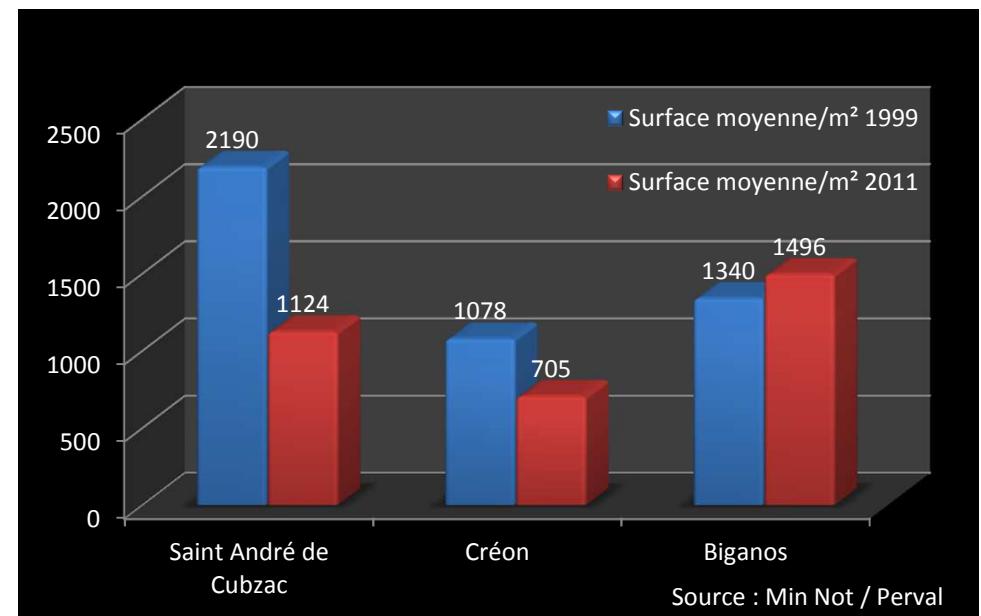


Le marché des terrains à bâtir

(base PERVAL)

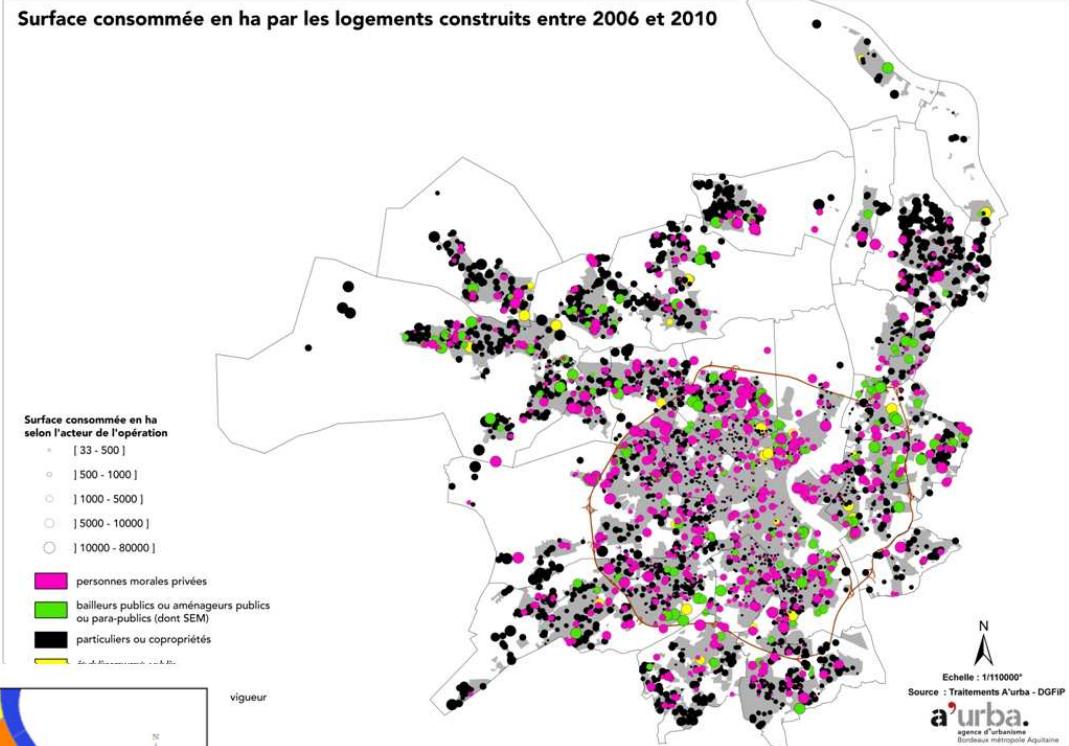
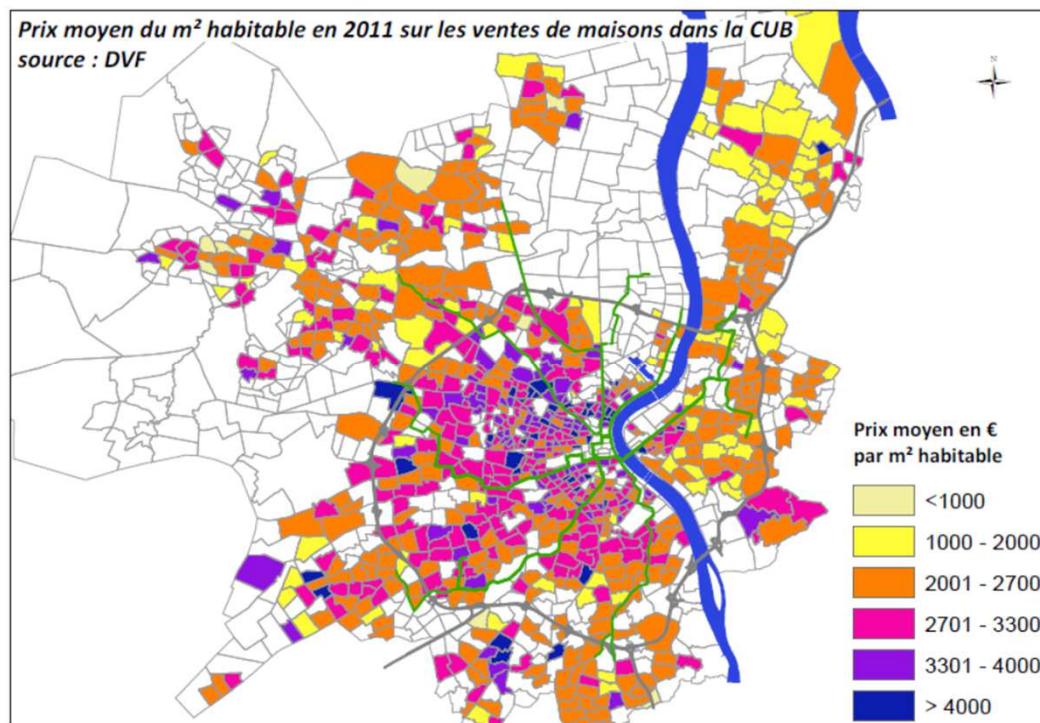
Surface moyenne des terrains

- Baisses importantes des surfaces moyennes de terrains à bâtir sur Saint André de Cubzac et Créon
- Evolution inverse sur Biganos, dont la surface moyenne des terrains à bâtir est près de 2 fois supérieure à celle de Créon en 2011





APPROCHE LOCALE : ÉTALEMENT OU DENSIFICATION DANS LA CUB



	Logements	Superficie consommée	Consommation foncière par logement
Intra rocade	18 083	294 ha	162 m ²
Extra rocade	9 572	479 ha	500 m ²



RÉGION
AQUITAINE



Plan

- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
 - Approche régionale
 - Approches locales
- Perspectives

Perspectives concernant le modèle de données DVF

- En cours
 - Expertise et consolidation des données → finalisation du modèle de données
- Prochaines étapes
 - Terrain à bâtir
 - Article CGI → type d'acquéreurs
 - Validation du modèle de données
 - Croisement avec d'autres bases de données (Majic, ...)



RÉGION
AQUITAINE



Merci de votre attention