

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

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

## Plan

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

## 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

## 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

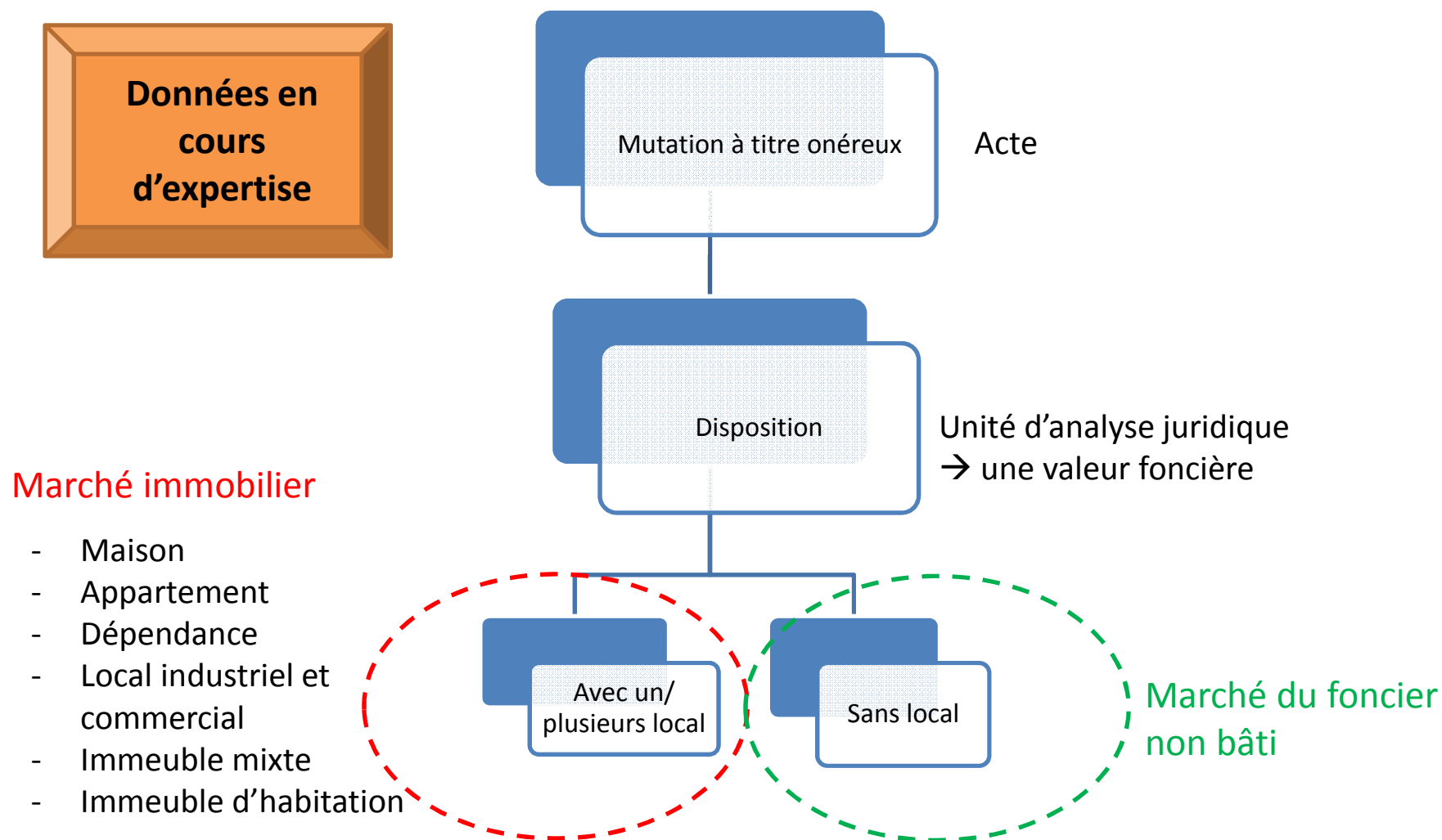
## Objectifs

- 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



## Plan

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

## Plan

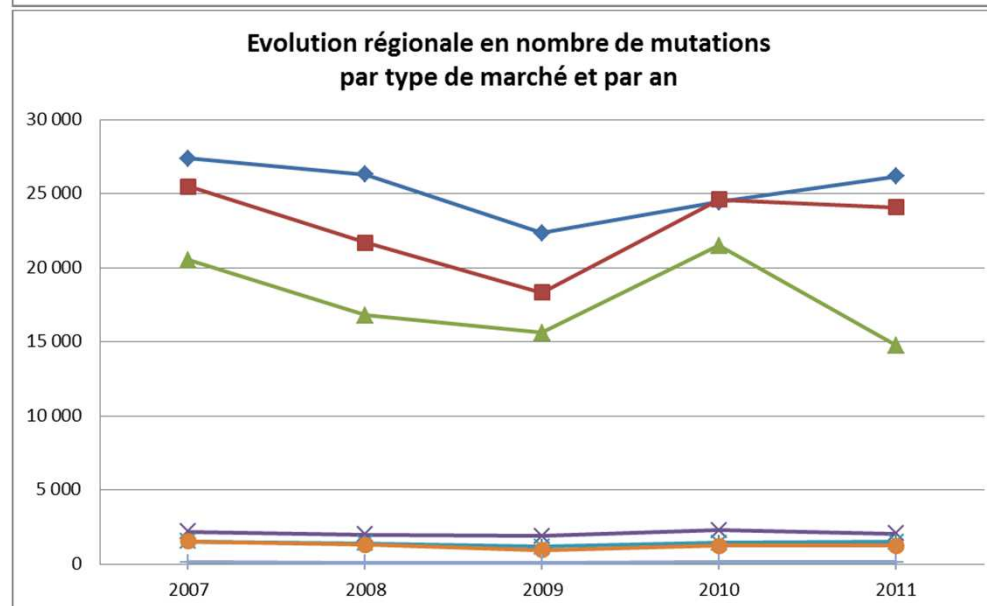
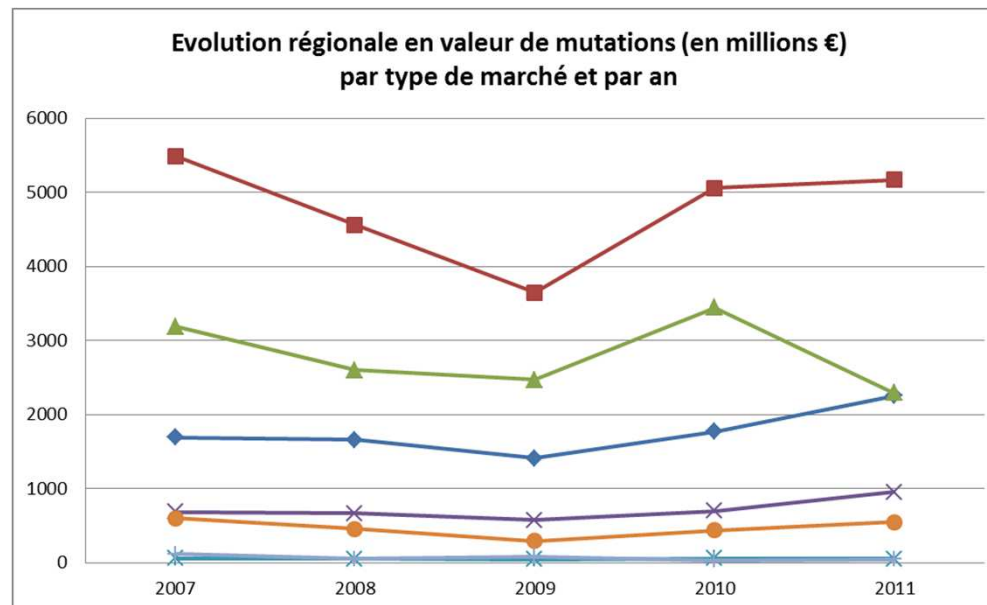
- Repères méthodologiques
- Groupe de travail local : Région, CG33, CUB
- Exemples d'analyse à différentes échelles
  - Approche régionale
  - Approches locales
- Perspectives

# 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





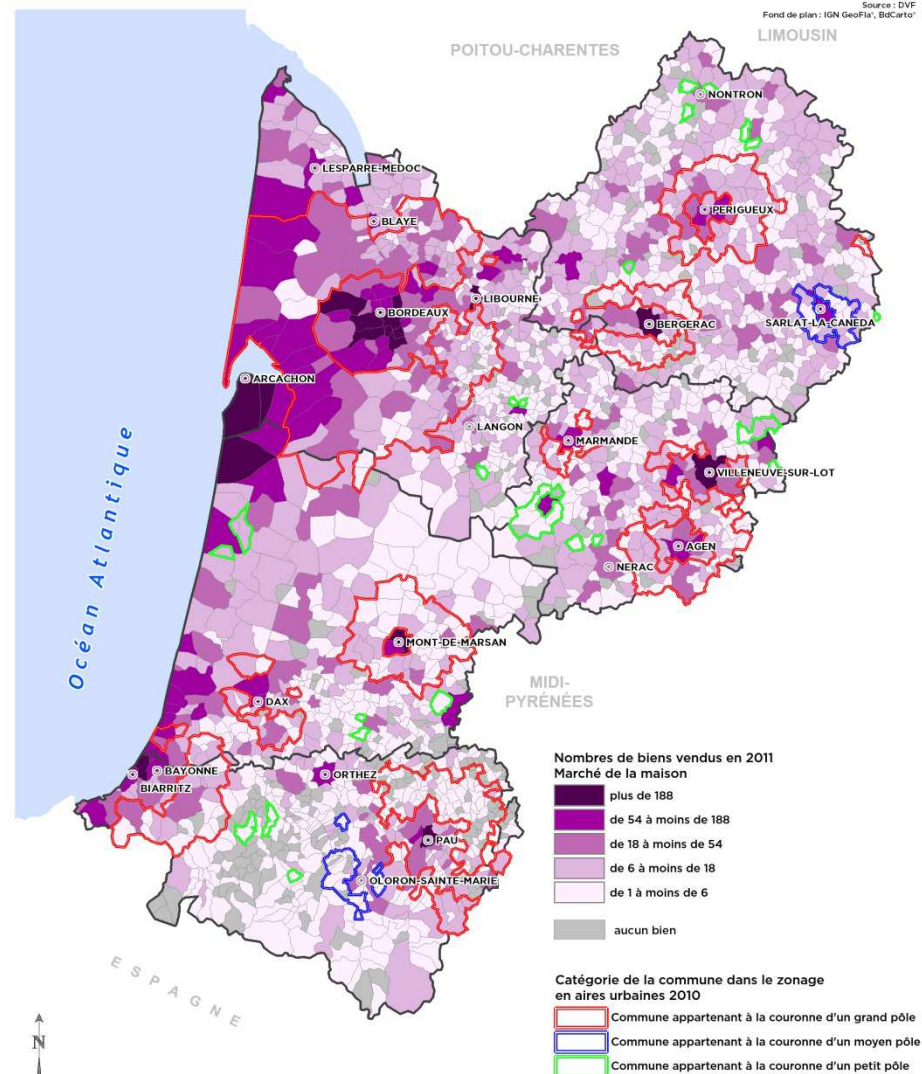


RÉGION  
AQUITAINE

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

Validation de la donnée : en cours  
Carte mise à jour le 26/10/2013

Source : DVF  
Fond de plan : IGN GeoFla, Bdcarto



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

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

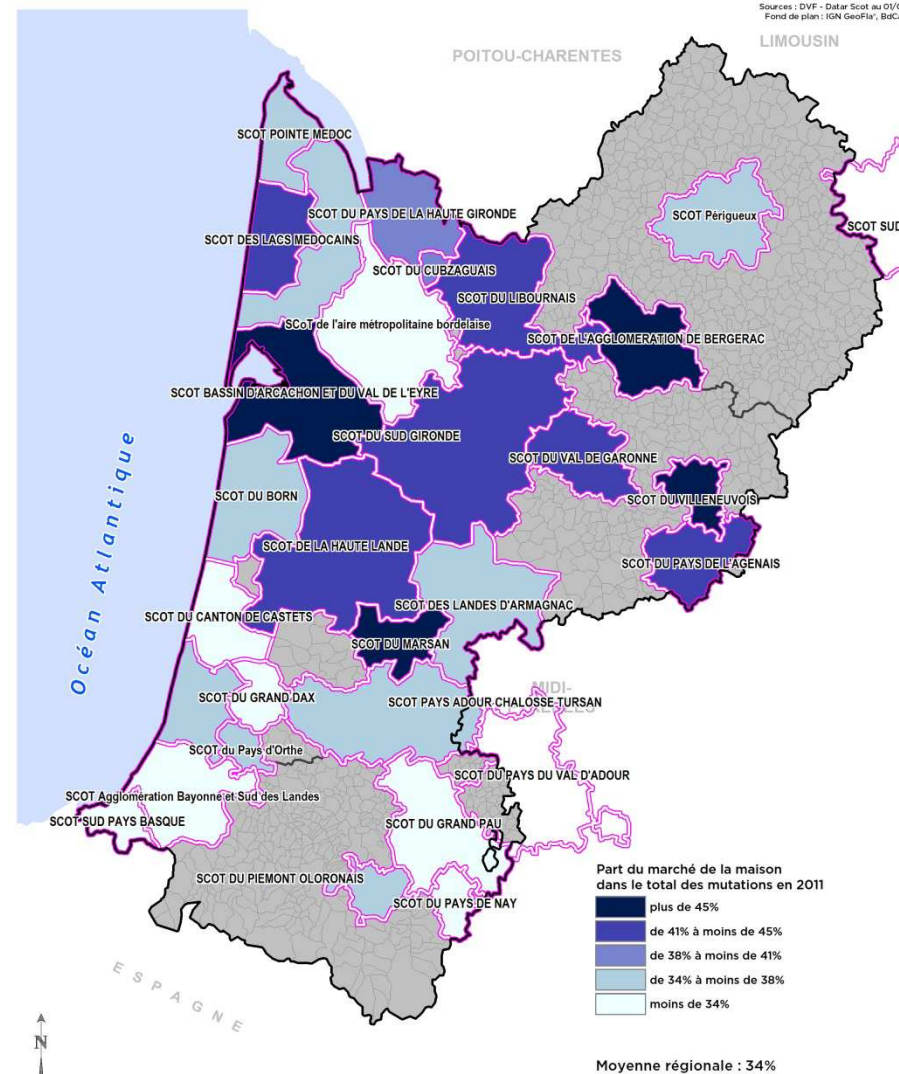


RÉGION  
AQUITAINE

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

Validation de la donnée : en cours  
Carte mise à jour le 26/10/2013

Sources : DVF - Datar Scot au 01/01/13  
Fond de plan : IGN GeoFla, Bdcarto



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

© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

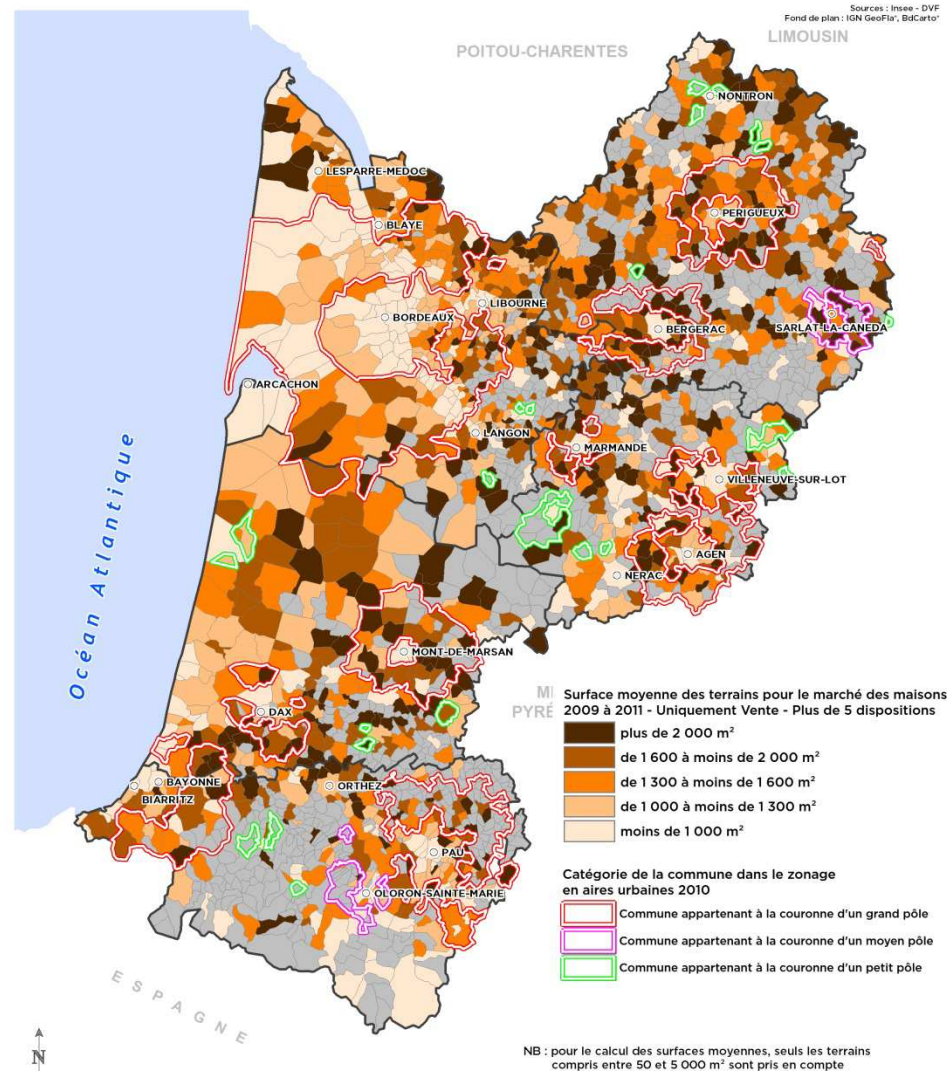




RÉGION  
AQUITAINE

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 20/10/2013  
Sources : Insee - DVF  
Fond de plan : IGN GeoFlair, Bdcarto



CONTACT

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

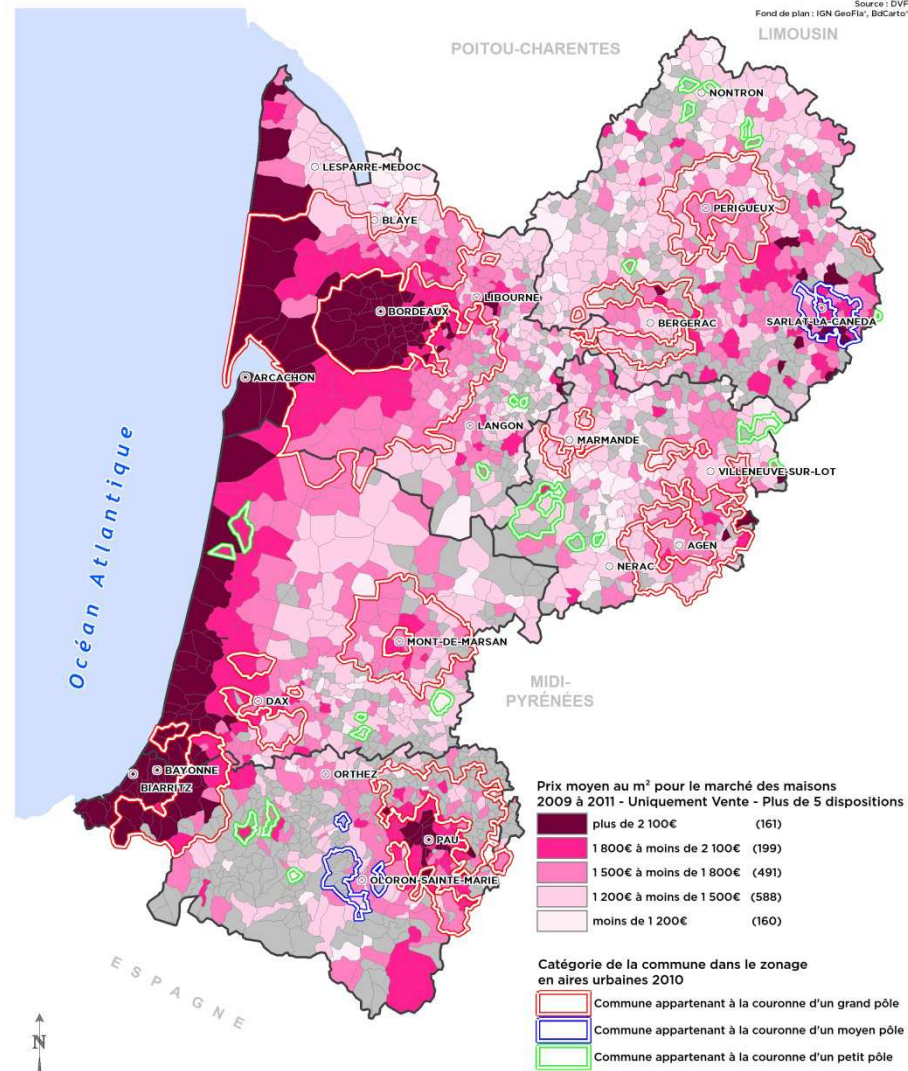
© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG



RÉGION  
AQUITAINE

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur la période 2009 à 2011  
Marché des maisons - Vente

Validation de la donnée : en cours  
Carte mise à jour le 20/10/2013  
Source : DVF  
Fond de plan : IGN GeoFlair, Bdcarto



CONTACT

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

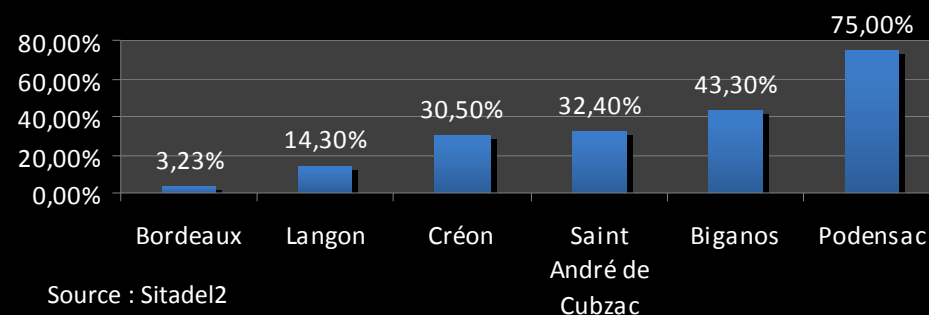
© Région Aquitaine, Cellule cartographie / SIG

## 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)
<b>Bordeaux</b>	Pôle urbain	239 157 habitants
<b>Biganos</b>	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	9 672 habitants
<b>Créon</b>	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	4 249 habitants
<b>Saint André de Cubzac</b>	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	9 594 habitants
<b>Podensac</b>	Commune de l'aire urbaine de Bordeaux	2 645 habitants
<b>Langon</b>	Moyen pôle urbain	7 391 habitants

**part des logements individuels purs dans le  
nombre de logements autorisés  
entre 2003 et 2012**



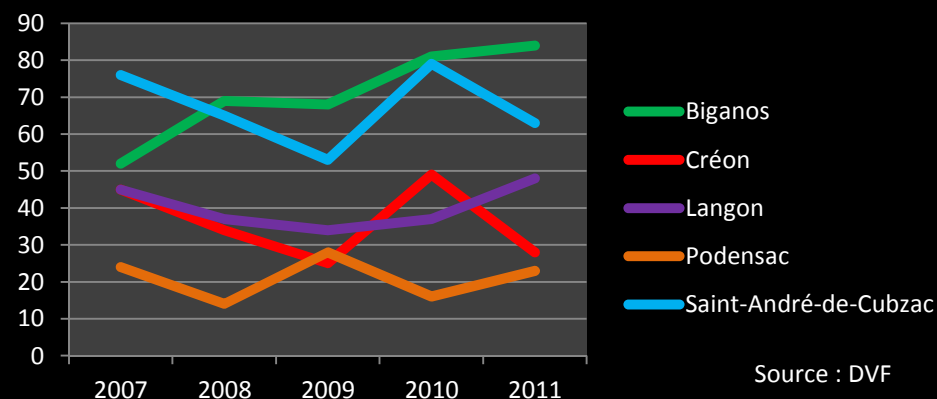
## Le marché des maisons

(Base DVF)

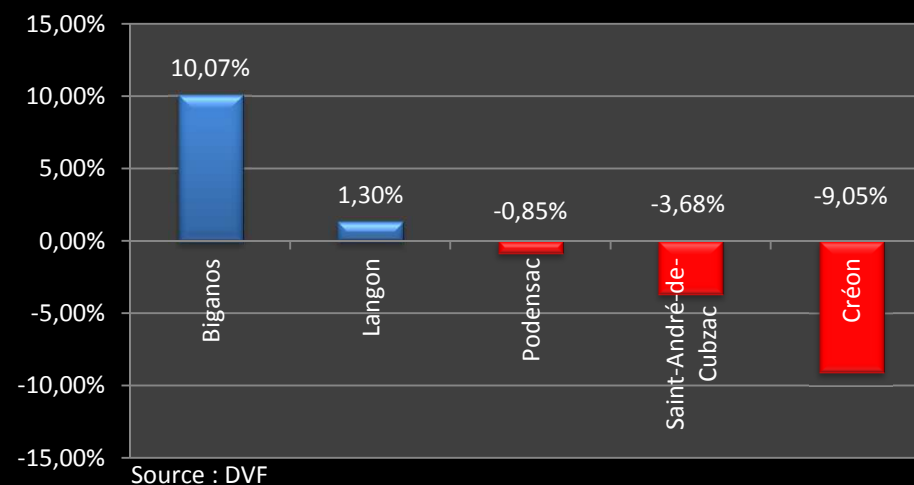
*Evolution du nombre de dispositions*

- Evolution similaire pour Saint André et Créon, 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**

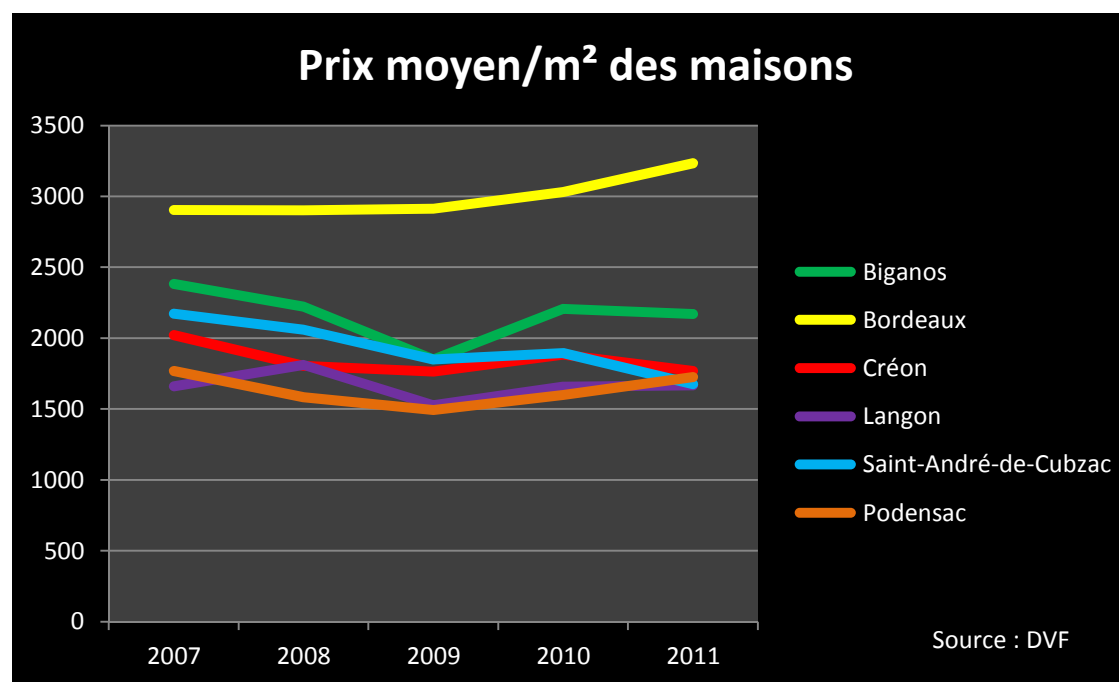


## Le marché des maisons

(Base DVF)

*prix moyen/m<sup>2</sup>*

- En 2007, Créon, Saint André et Biganos étaient sur des niveaux de prix comparables
- En 2011, seule Biganos a un niveau de prix supérieur à 2000 €/m<sup>2</sup>
- 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





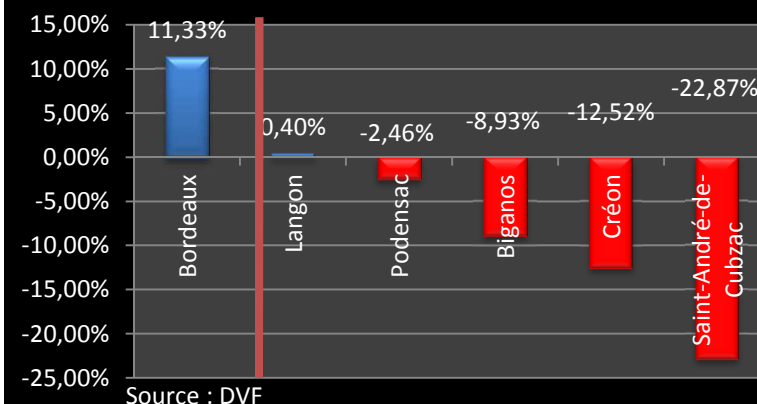
## Le marché des maisons

(Base DVF)

*Evolution du prix moyen/m<sup>2</sup>*

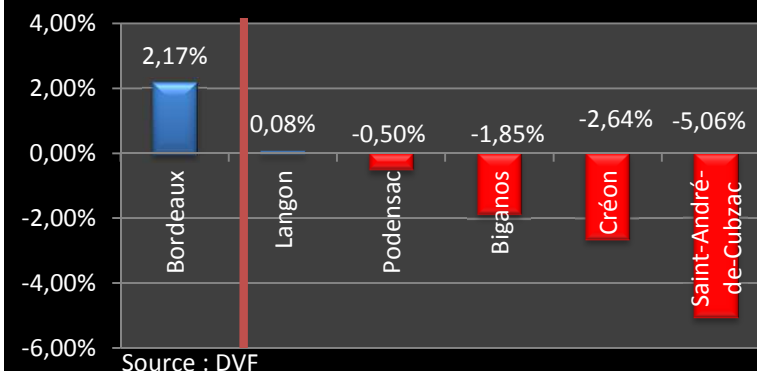
- Stabilité des prix/m<sup>2</sup> à Langon
- À contrario Créon et Saint André de Cubzac, communes les plus proches de la CUB, ont enregistré les baisses les plus importantes

Taux d'évolution 2007/2011



Source : DVF

Taux de variation annuel moyen



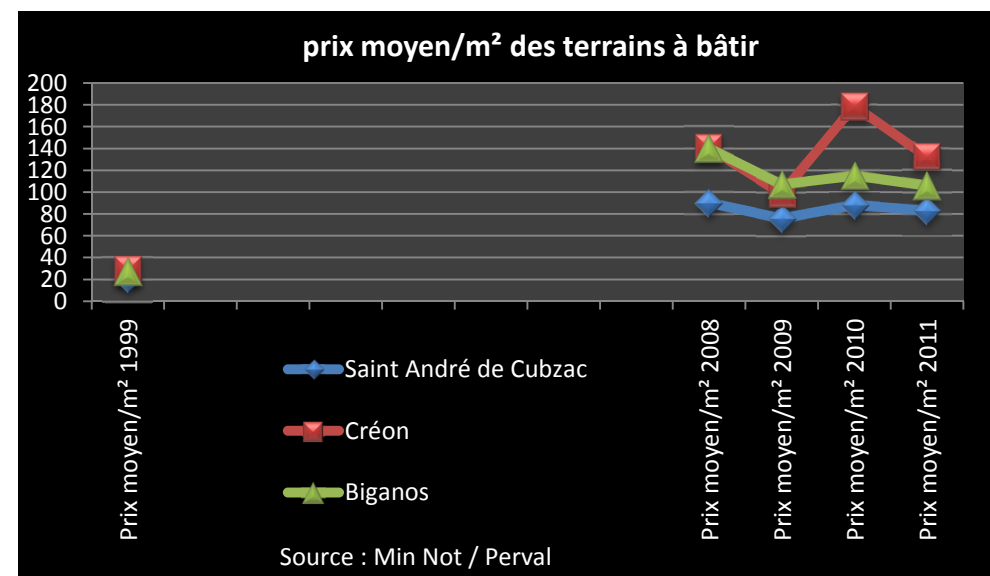
Source : DVF

## Le marché des terrains à bâtir

(base PERVAL)

*Evolution du prix moyen/m<sup>2</sup>*

- 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 Créon

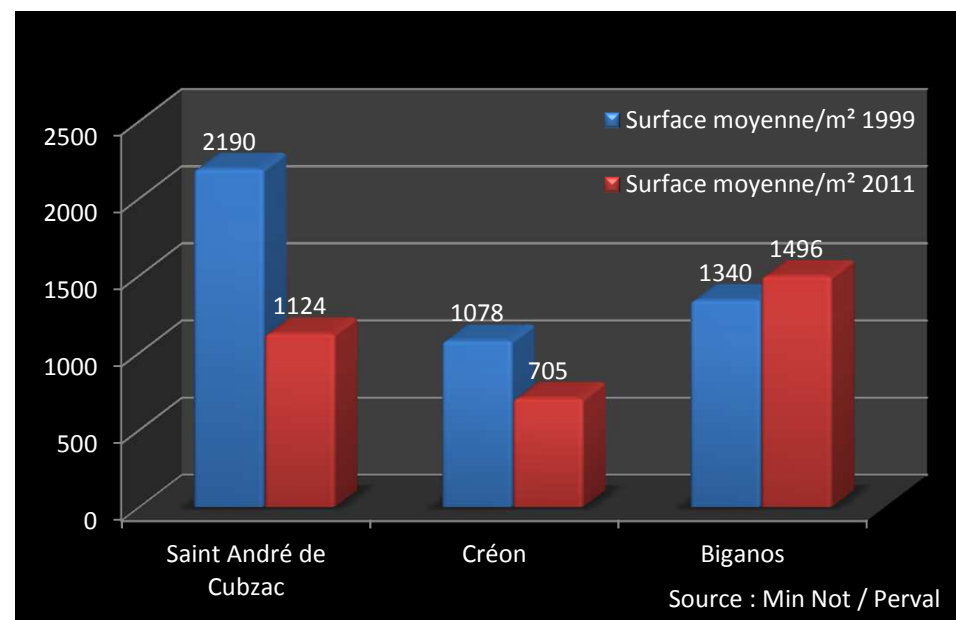


## *Le marché des terrains à bâtir*

(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



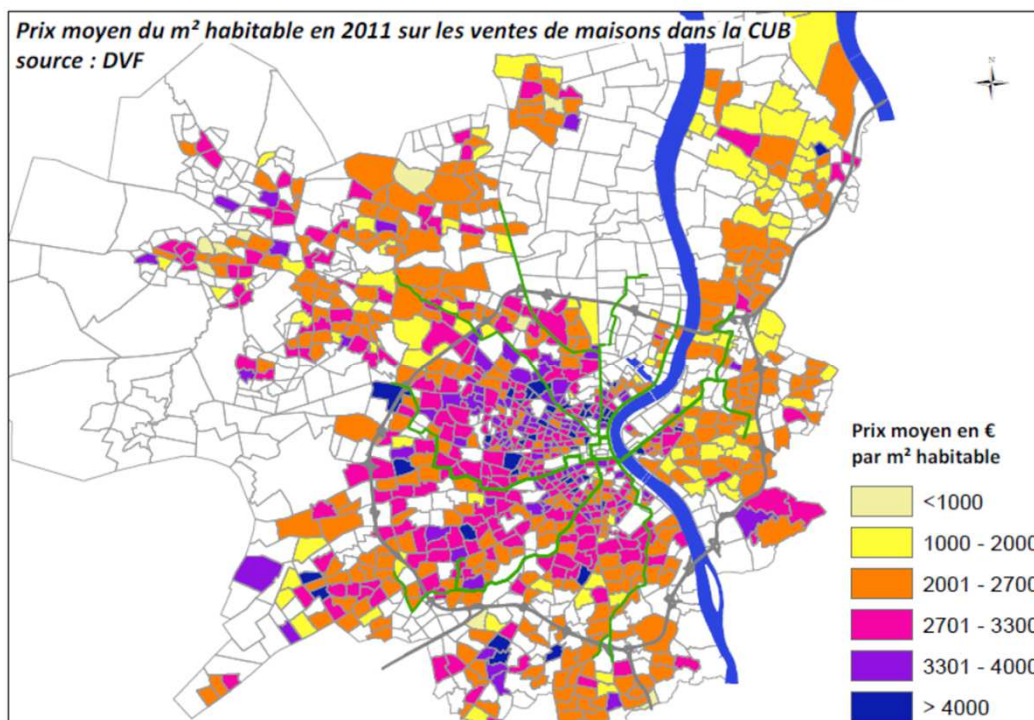




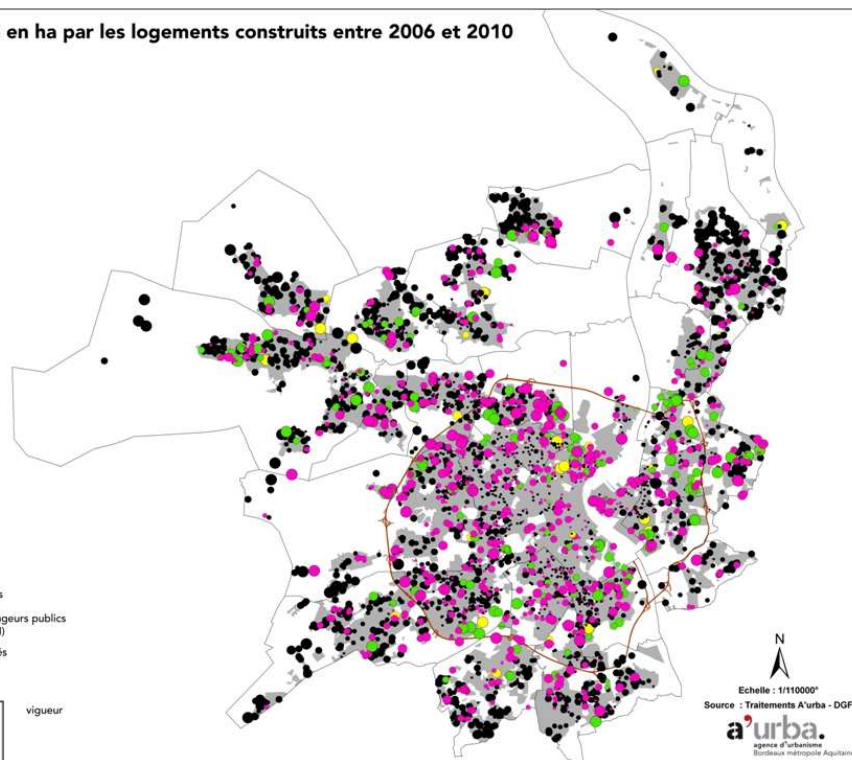
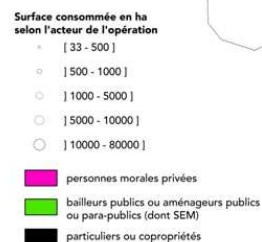
RÉGION  
AQUITAINE



## APPROCHE LOCALE : ÉTALEMENT OU DENSIFICATION DANS LA CUB



## Surface consommée en ha par les logements construits entre 2006 et 2010



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

## 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, ...)



Merci de votre attention