

Fiche technique

© Arnaud Bouissou – Terra

Le module marché dans UrbanSIMUL National

Fiche mise à jour le 27/02/2023

De quoi parle-t-on ?

Qu'appelle-t-on module marché dans UrbanSIMUL National ?

Le module marché dans UrbanSIMUL National correspond au premier bloc proposé intitulé « mutations immobilières »

Ce module permet de visualiser l'ensemble des mutations sur un périmètre avec la capacité de filtrer par année de mutation ou par surface bâti.



Quelles sources sont utilisées dans UrbanSIMUL National ?

Le module marché foncier s'appuie sur la base de donnée DV3F. Cette base DV3F résulte du croisement entre les Demandes de Valeurs Foncières (DVF) et les Fichiers Fonciers (FF).

Le fichier DVF est en open-data depuis avril 2019 et recense les informations remontées au service de la publicité foncière (Dgfi) concernant les transactions immobilières à titre onéreux.

Les informations présentées dans UrbanSIMUL National proviennent de sources de données qui couvrent de façon homogène tout le territoire français métropolitain.

Concernant les mutations immobilières, cela représente plus de 10 années de données

Ces données ne sont pourtant pas exhaustives dans UrbanSIMUL National : il est nécessaire qu'elles respectent les standards pour être intégrées, et leur fraîcheur dépend de la fréquence de mise à jour des entrepôts de données (mise à jour une fois par an)

La base de donnée DV3F est disponible à l'adresse suivante : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

Quel accès pour les utilisateurs ?

Les données DV3F sont accessibles uniquement aux ayant droits des fichiers fonciers (par construction de la base). La couche correspondante dans UrbanSIMUL National est visible par tous les utilisateurs dès la première connexion.

Comment se présente la donnée ?

Les apports du Cerema

Une caractérisation plus fine des biens

Les caractéristiques des biens renseignés dans la donnée source DVF sont peu détaillées. Pour les locaux notamment, DVF fournit uniquement le type du local, la surface du bâti et le nombre de pièces principales.

Avec DV3F et les variables rapatriées des Fichiers fonciers, les informations sur les biens échangés sont plus précises et permettent ainsi d'aller plus loin dans la caractérisation de certains biens. A titre d'exemple, pour les locaux, DV3F permet d'obtenir l'année de construction, de préciser le nombre et les types de dépendance ou encore de mieux identifier l'usage des locaux.

La géolocalisation des données

Un des principaux intérêts de DV3F réside également dans la géolocalisation des données sources. L'apport de la géométrie parcellaire accroît fortement les potentiels d'usage : représentations cartographiques, croisements avec d'autres périmètres (PLU par exemple), requêtes géométriques variées, etc.

Les géométries proviennent d'un historique de parcelles constitué majoritairement à partir de différents millésimes de la BD Parcellaire (IGN) ainsi que du PCI Vecteur (ouvert au public). Cela permet, dans DV3F, de géolocaliser des parcelles qui auraient disparu à la suite d'une vente et ainsi d'obtenir des taux de géolocalisation très satisfaisants.

Une information sur les acheteurs et les vendeurs

DV3F vise à pallier l'absence d'informations sur les acquéreurs et vendeurs dans DVF. En travaillant à partir de plusieurs millésimes des Fichiers fonciers, il est en effet possible de retrouver le propriétaire d'un bien avant et après une vente et ainsi d'en déduire le vendeur et l'acheteur.

Ces informations sont désormais anonymisées pour les personnes physiques et morales (suite à l'évolution des CGU depuis l'ouverture de DVF). Des catégories d'acteurs sont néanmoins proposées pour permettre des analyses sur certains segments de marchés.

Une contextualisation des transactions

Les différents millésimes des Fichiers fonciers fournissent une information annuelle de l'évolution des biens sur le territoire. Ainsi, par les croisements avec les Fichiers fonciers, DV3F permet, lorsque le recul temporel est suffisant, d'identifier la destination des biens vendus. Ces éléments de contexte de la vente, observés a posteriori, apportent des informations précieuses pour certaines analyses (constructions ou démolition de locaux suite à la vente, aménagement de parcelles, stabilité, etc.).

UrbanSIMUL National intègre la version 8 de la données DV3F.

Il est donc possible de visualiser les ventes de 2010 jusqu'en 2021 et les acquisitions jusqu'en de 2010 à 2020.

Cette base de donnée sera mise à jour au premier semestre 2023, permettant le gain de l'année 2021 et 2022

L'outil UrbanSIMUL National propose une sélection de la zone que l'on souhaite analyser :

Module marché foncier

Données

Filtres

Sélection de la zone à analyser

Rayon en km

2

Eléments survolés (0)

Date de mutation

Libellé

Surface bâti

Valeur foncière

€/ m2 habitable

€/ m2 terrain

Eléments sélectionnés (0) X

Aucun élément sélectionné

Zone à analyser



une zone qui correspond à la fenêtre de visualisation



une zone définie par un périmètre à façon



une zone cercle avec une rayon modulable (par défaut rayon de 2 km)

Immobilier bâti (ponctuel)

Type de bien

1 APPARTEMENT

2 APPARTEMENTS

APPARTEMENTS dans le même bâtiment

APPARTEMENTS INDETERMINES

UNE MAISON

DES MAISON

UNE DEPENDANCE

DES DEPENDANCES

MIXTE - LOGEMENTS

MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE

ACTIVITE PRIMAIRE

ACTIVITE SECONDAIRE

ACTIVITE TERTIAIRE

ACTIVITE INDETERMINE

ACTIVITE MIXTE

BATI - INDETERMINE

Immobilier bâti (polygone)

type de bien

1 APPARTEMENT

2 APPARTEMENTS

APPARTEMENTS dans le même bâtiment

APPARTEMENTS INDETERMINES

UNE MAISON

DES MAISON

UNE DEPENDANCE

DES DEPENDANCES

MIXTE - LOGEMENTS

MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE

ACTIVITE PRIMAIRE

ACTIVITE SECONDAIRE

ACTIVITE TERTIAIRE

ACTIVITE INDETERMINE

ACTIVITE MIXTE

BATI - INDETERMINE

Immobilier non bâti

typologie de bien

TERRAINS DE TYPE TAB

TERRAINS ARTIFICIALISES MIXTES

TERRAINS AGRICOLES

TERRAINS FORESTIERS

TERRAINS NATURELS MIXTES

TERRAINS AGREMENTS

TERRAINS LANDES ET EAUX

TERRAINS DE TYPE RESEAU

TERRAIN NON BATI INDETERMINE

Des filtres sont également proposés :

The screenshot shows the 'Module marché foncier' interface with the 'Filtres' tab selected. It includes a 'Réinitialiser les filtres' button and several filter sections: 'Filtre par segment' with a dropdown menu set to 'Niveau 1'; 'Filtre par année de mutation' with two date range sliders (2015-2021); 'Filtre surface bati' with two range sliders (0-1000); 'Surface de terrain ayant muté' with two range sliders (0-10000); and 'Année de construction du local' with two date range sliders (2000-2021).

Il est donc possible de filtrer :

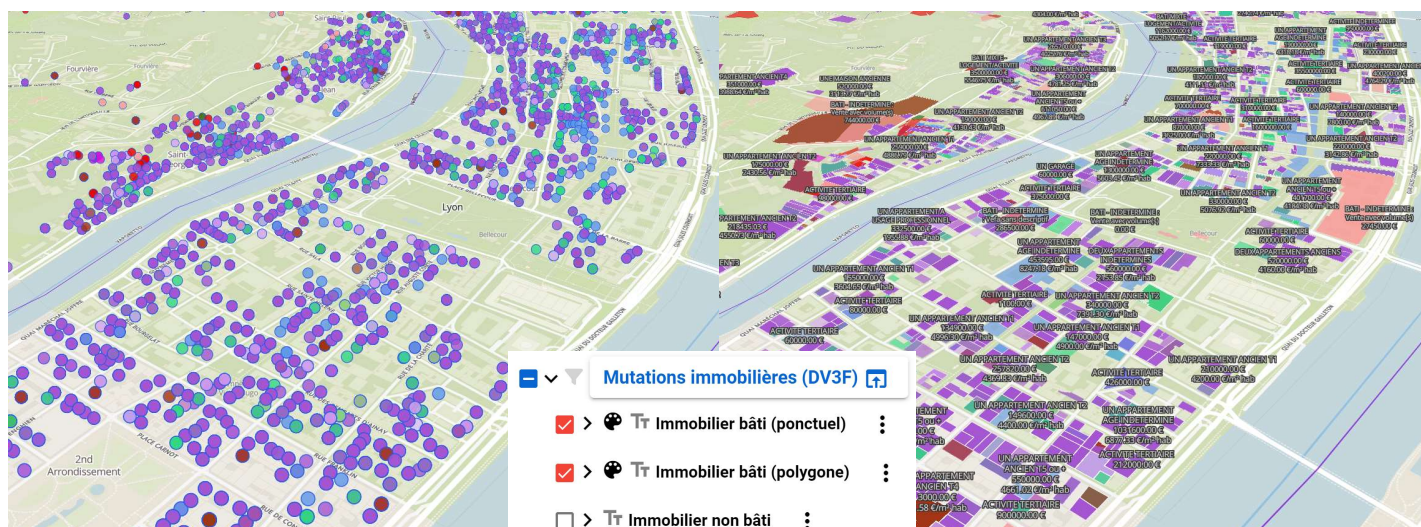
- par segment de marché (voir rubrique Pour aller plus loin) ;
- par année de mutation ;
- par surface bâti - par surface de terrain ayant muté ;
- par année de construction du local.

Le module marché foncier permet de réaliser des études de marché très fines en filtrant les biens dans le temps (année de mutation), dans l'espace (choix du périmètre) et par caractéristiques (segments de marché, etc...).

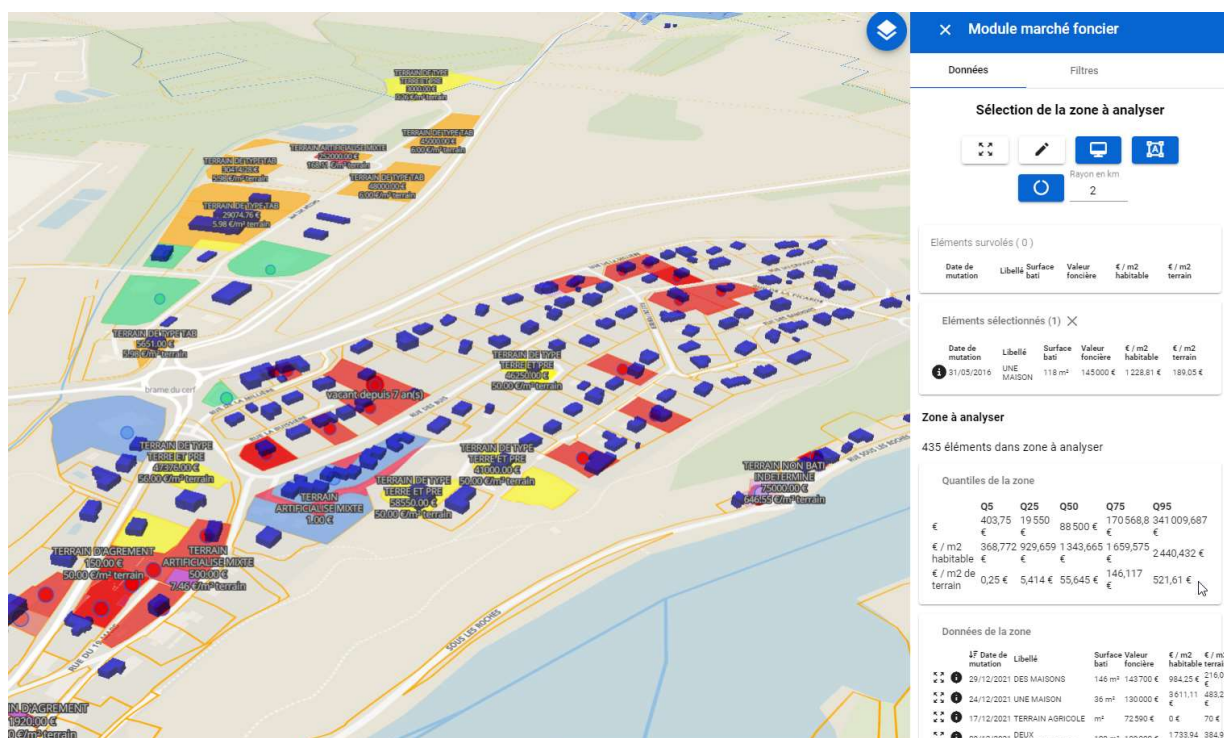
Visualiser les enjeux sur un territoire

Il existe plusieurs possibilités de visualiser les mutations immobilières. L'outil propose une visualisation ponctuelle des mutations « bâti », ou surfacique des mutations « bâti » et « non-bâti ».

En cliquant sur 🗺️, il est possible d'afficher les mutations selon la typologie des biens ou selon le prix du bien au m². Il est également possible d'afficher les principales caractéristiques de chaque mutation en cliquant sur le symbole « Tt » à côté de la couche sélectionnée."



Visualiser sur un secteur défini :



Fiche d'information de la mutation...

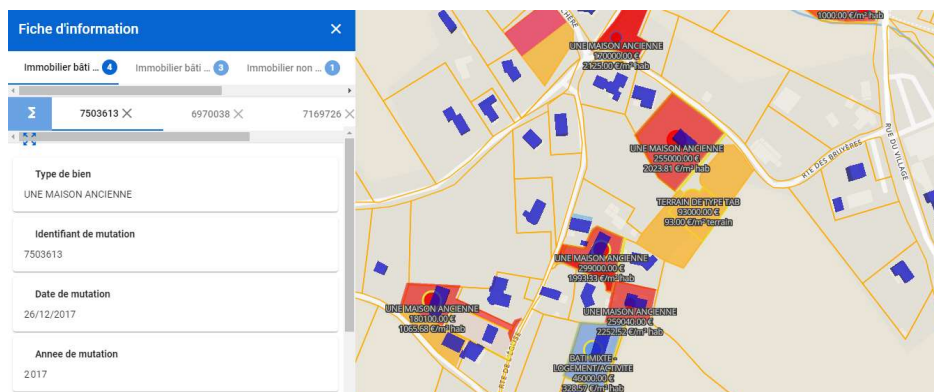
... pour obtenir des premières informations

Quelle que soit la couche affichée, il est possible de se renseigner sur un objet en particulier en cliquant dessus. Il apparaît dans l'encart intitulé *Éléments sélectionnés*

Éléments sélectionnés (1) ✕					
Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
 15/04/2013	TERRAIN DE TYPE TAB	m²	5 651 €	€	5,98 €

Une fiche d'information s'ouvre alors à gauche de l'écran, en cliquant sur le  reprenant des éléments de caractérisation (voir rubrique **Pour aller plus loin**).

Il est possible de sélectionner plusieurs biens. Pour ce faire utiliser la touche **Ctrl** et sélectionner les biens immobiliers qui vous intéressent !



Bonus !

Plusieurs biens peuvent être sélectionnés.

Fiche d'information du bien immobilier ...

... pour aller plus loin dans la précision de la mutation

A l'échelle d'un bien, il est possible des éléments complémentaires.

Voici les éléments :

Fiche d'information	
Immobilier non bâti 1	
7261346 ✕	
v	
Surface du terrain	
1 300 m²	
Libellé de niveau 2	
TERRAIN NATUREL	
Libellé de niveau 3	
TERRAIN AGRICOLE	
Libellé de niveau 4	
TERRAIN DE TYPE TERRE ET PRE	
Libellé de niveau 5	
TERRAIN DE TYPE TERRE ET PRE	
Nombre de locaux vendus	
Nombre de parcelles vendues	
1	
Liste des parcelles	
• 39462000AL0169	

A l'intérieur de la fiche d'information, voici quelques les éléments que l'on peut retrouver :

- Type de bien
- Date de mutation
- Prix du bien
- Prix au m² habitable
- Prix du terrain au m²
- Surface bâtie
- Année de construction
- Surface du terrain
- Typologie de bâti (terrain, maison, ancienne, ...)
- Parcelle

Comment comprendre les enjeux sur mon territoire ?

Une analyse statistique pré-définie

Pour aider dans la lecture de des mutations immobilières, UrbanSIMUL National pour propose un tableau statistique :

Zone à analyser	Nombre de mutations immobilières dans la zone étudiée										
52 éléments dans zone à analyser	Tableau répertoriant par quartiles les ventes avec deux lignes indiquant soit le prix euros/m2 du bâti (habitable), soit le prix euros/m2 du terrain en fonction de la recherche										
<table><thead><tr><th colspan="2">Quantiles de la zone</th></tr><tr><th></th><th>Q5 Q25 Q50 Q75 Q95</th></tr></thead><tbody><tr><td>€</td><td>148,138 € 29 605,859 € 82 860 € 163 796,875 € 290 125 €</td></tr><tr><td>€ / m2 habitable</td><td>421,195 € 883,657 € 1 266,67 € 1 661,335 € 2 854,988 €</td></tr><tr><td>€ / m2 de terrain</td><td>5,009 € 16,897 € 56,605 € 168,126 € 482,32 €</td></tr></tbody></table>		Quantiles de la zone			Q5 Q25 Q50 Q75 Q95	€	148,138 € 29 605,859 € 82 860 € 163 796,875 € 290 125 €	€ / m2 habitable	421,195 € 883,657 € 1 266,67 € 1 661,335 € 2 854,988 €	€ / m2 de terrain	5,009 € 16,897 € 56,605 € 168,126 € 482,32 €
Quantiles de la zone											
	Q5 Q25 Q50 Q75 Q95										
€	148,138 € 29 605,859 € 82 860 € 163 796,875 € 290 125 €										
€ / m2 habitable	421,195 € 883,657 € 1 266,67 € 1 661,335 € 2 854,988 €										
€ / m2 de terrain	5,009 € 16,897 € 56,605 € 168,126 € 482,32 €										

UrbanSIMUL propose donc une lecture rapide des ventes réparties par quartiles.

Ainsi, l'outil permet d'afficher la médiane des éléments se trouvant dans la zone à analyser, et de déduire que 50% des biens ont été vendus entre Q25 et Q75.

Télécharger la donnée pour aller plus loin

L'ensembles des mutations sont téléchargeables en format **.csv**

⬇ Télécharger les données en CSV

Ce téléchargement de données vous permettra ainsi de visualiser l'ensemble des mutations sur un secteur, en complément de l'outil cartographique qui ne permet d'afficher uniquement une liste de 20 mutations dans le menu dédié.

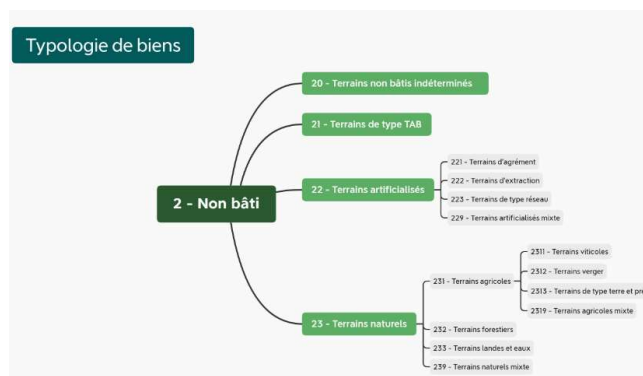
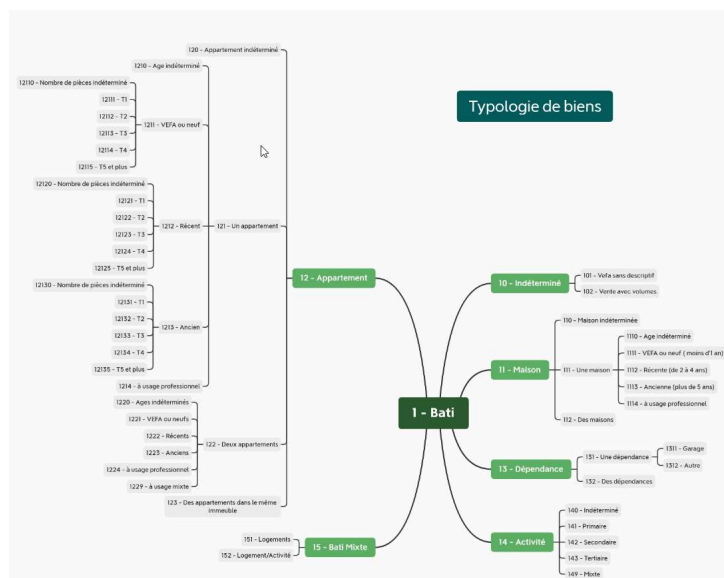
Pour aller plus loin

Contenu des filtres

Il existe de nombreuses possibilités pour classer les biens selon ce que l'on souhaite observer. Cette typologie possède au plus 5 niveaux :

- le niveau 1 différencie les biens bâtis des biens non bâtis,
- le niveau 2 présente les grandes catégories de biens immobiliers et fonciers,
- le niveau 3 présente les sous-catégories de biens immobiliers et fonciers (avec notamment les types d'activités ou l'occupation du sol),
- le niveau 4 intègre essentiellement les notions d'ancienneté des logements ou le détail de l'occupation des terrains agricoles,
- le niveau 5 intègre les notions de nombre de pièces pour les appartements.

Sont présentés dans les schémas suivants les différentes classes de typologie.



Encore plus d'information sur la donnée DV3F sur :
<https://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f>

Comment ont été définis les filtres ?

Aux vues des différentes interprétations d'une même terminologie et des possibilités presque illimitées de classement, il a été nécessaire d'établir une concertation pour trouver une typologie qui convienne au plus grand nombre. Pour cela, le groupe national DVF (GnDVF) a initié un groupe de réflexion à ce sujet. La typologie présente dans DV3F est le résultat de ces réflexions.

Pour aller plus loin

L'application Dynmark – un outil complémentaire pour le suivi des prix de l'immobilier

Dynmark est une application en ligne, accessible gratuitement, qui permet de visualiser rapidement l'évolution des prix de l'immobilier sur un territoire depuis 2010 à partir des données DV3F. Elle offre également la possibilité d'explorer et de comparer les dynamiques de marché entre deux territoires.

C'est donc un outil complémentaire, qui localise l'ensemble des mutations sur un secteur précis et qui comparent ses informations agrégées sur différentes échelles géographiques prédéfinies : commune, EPCI, département et aire d'attraction des villes, pour l'ensemble de la France (hors l'Alsace, la Moselle et Mayotte).

Dynmark propose notamment :

- le suivi des **prix de vente** et des **prix au m²**, selon une typologie de biens définie par son type, sa taille et sa période de construction ;
- le suivi du **volume total de transactions** ;
- différentes représentations sous la forme de **graphiques interactifs** et de **tableaux** ;
- le **téléchargement des données** et **l'export** des graphiques et tableaux.



Dynmark permet également de visualiser le type de logements vendus sur un territoire :

☐ Evolution des prix immobilier ☒ Analyse du type de transactions

Yvelines (Département) en 2021 : il y a eu 9 384 mutations, avec une majorité de maisons (64.6%)

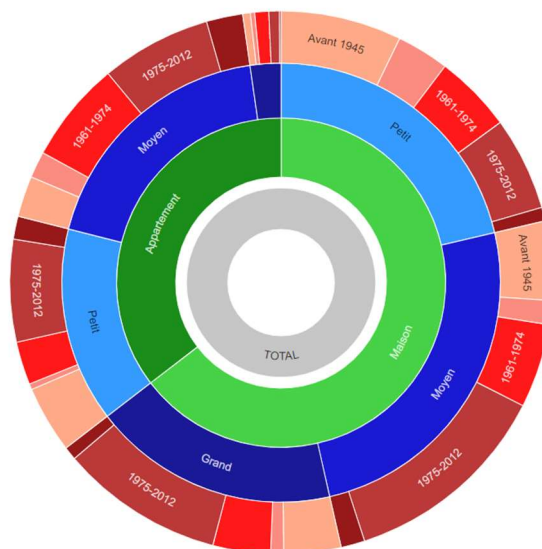
Aggrégation temporelle :

Données
annuelles

Moyenne
triannuelles

Année

2021



Enfin, il est possible de comparer très facilement les indicateurs de marché immobilier de deux territoires différents. Les mêmes indicateurs sont ainsi disponibles, sous la forme de tableaux ou de graphiques.

Evolution des prix des appartements
Métropole d'Aix-Marseille-Provence (EPCI) & Métropole Nice Côte d'Azur (EPCI)
Prix médian (€/m²)

Année de mutation	Petit ^a		Moyen ^b		Grand ^c	
	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Métropole Nice Côte d'Azur	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Métropole Nice Côte d'Azur	Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Métropole Nice Côte d'Azur
2010	3 409 €	3 846 €	2 729 €	3 393 €	2 350 €	2 969 €
2011	3 181 €	3 929 €	2 680 €	3 531 €	2 483 €	3 283 €
2012	3 295 €	3 936 €	2 744 €	3 540 €	2 456 €	3 522 €
2013	3 239 €	3 824 €	2 698 €	3 476 €	2 320 €	3 238 €
2014	3 162 €	3 830 €	2 648 €	3 529 €	2 295 €	3 252 €
2015	3 100 €	3 770 €	2 669 €	3 436 €	2 308 €	3 110 €
2016	3 029 €	3 737 €	2 570 €	3 451 €	2 263 €	3 228 €
2017	3 000 €	3 831 €	2 605 €	3 548 €	2 287 €	3 333 €
2018	2 963 €	3 920 €	2 517 €	3 562 €	2 319 €	3 505 €
2019	3 043 €	4 045 €	2 551 €	3 683 €	2 371 €	3 545 €
2020	3 241 €	4 182 €	2 716 €	3 765 €	2 500 €	3 712 €
2021	3 465 €	4 375 €	3 233 €	4 215 €	3 257 €	4 558 €

Pour accéder à Dynmark : <https://dataviz.cerema.fr/dynmark>

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?

Contacter l'équipe : assistance.urbansimul@cerema.fr



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
Expertises.Territoires

