

Observation des prix fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris

Réunion du CRIES 15 janvier 2016

Marie-Antoinette Basciani-Funestre

DRIEA/SCEP

Déléguée de l'Etat à l'Observatoire Régional du Foncier

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/



SOMMAIRE

1. Dispositif partenarial

Objectifs

Organisation

2. Méthodologie

Périmètre temporel et spatial

Indicateurs

Biens analysés

Sources

3. Cadrages

Parc global

Logements neufs

Logements sociaux

Structure de la propriété

4. Evolutions



1. Un dispositif partenarial qui a évolué

Convention signée le 9 avril 2013 la SGP la DRIEA et les Notaires :

- Objectifs : répondre aux questions (élus décideurs et du public et HAE) sur le risque de dérapage des prix immobiliers et fonciers aux abords des gares
- Analyse, sur une durée longue dans un rayon de 800 m, variations des prix tous types de biens fonciers et immobiliers sources et variables durablement accessibles.

La Cour des Comptes en février 2015 recommande intégration dans l'Observatoire Régional du Foncier :

- Même équipe (DRIEA) pour le traitement
- Organismes de l'ancien copil sont aussi administrateurs de l'ORF
- Même périodicité semestrielle
- Mêmes objectifs

2. Méthodologie

■ Période d'analyse

Envisagée sur une vingtaine d'années : Depuis 2006 (avant loi GP) à la fin du chantier

■ Périmètres d'observation

- analyse des marchés dans un rayon de 800m autour des gares du NGP

- au regard des tendances des marchés aux échelles communale, départementale et régionale.

■ Indicateurs

Nombre de transactions, prix moyen, prix moyen au m²

■ Objets analysés

Terrains, appartements, maisons

Locaux d'activités



2. Méthodologie : Les sources : DVF

■ La base DVF, Demandes de Valeurs Foncières

- source fiscale
- regroupe les mutations à titre onéreux (sauf apports d'immeubles) sur les cinq dernières années ayant été publiées à la Conservation des Hypothèques
- données relatives à la transactions : date, nature de la mutation, valeur foncière (=prix), géolocalisation du bien
- données relatives au bien : surfaces bâties par type, nombre de pièces, surface du terrain et nature de culture

Avantage : exhaustivité

Inconvénients :

- complétude stabilisée entre 6 et 18 mois après la transaction
- prix de vente = prix global (difficulté pour les ventes complexes)

2. Méthodologie : Les sources : BIEN

- **La base BIEN, Base d'Informations Economiques Notariales**

- alimentation : études notariales affiliées en IDF
- regroupe les mutations des logements, surfaces dédiées aux activités, ventes de terrains.
- informations sur le bien (nature, géolocalisation, données qualitatives, prix de vente) et sur le vendeur/acquéreur
- taux de couverture territoriale variable d'où la nécessité de redresser les données (en volume, prix et surface) par un coefficient poids.

Avantage : données supplémentaires sur vendeur/acquéreur

Inconvénient : taux de géolocalisation plus faible que DVF

2. Méthodologie : Les indicateurs

- **Les maisons et appartements anciens : source BIEN**
 - évolutions des volumes et des prix
 - vente de gré à gré, entre particuliers
 - appartement (standard, duplex, triplex...) ou maisons (hors bien exceptionnel)
 - nombre de pièces <9
 - surface comprise entre 9 et 200 m² pour les appartements, entre 9 et 300 m² pour les maisons
 - prix compris entre 1500 € et 14 millions €



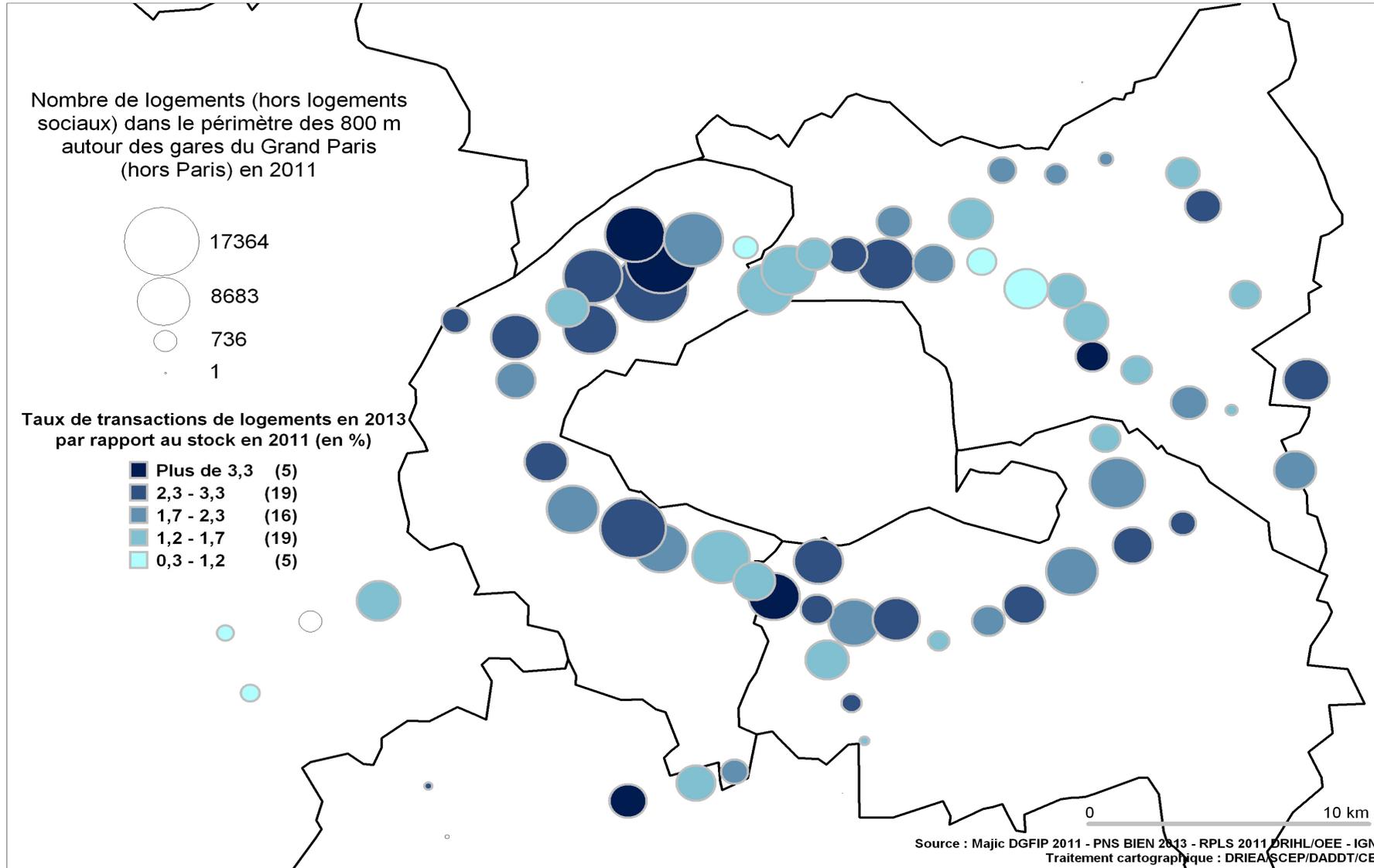
3. Cadrage : Le réseau

Futures lignes de métro du Grand Paris Express

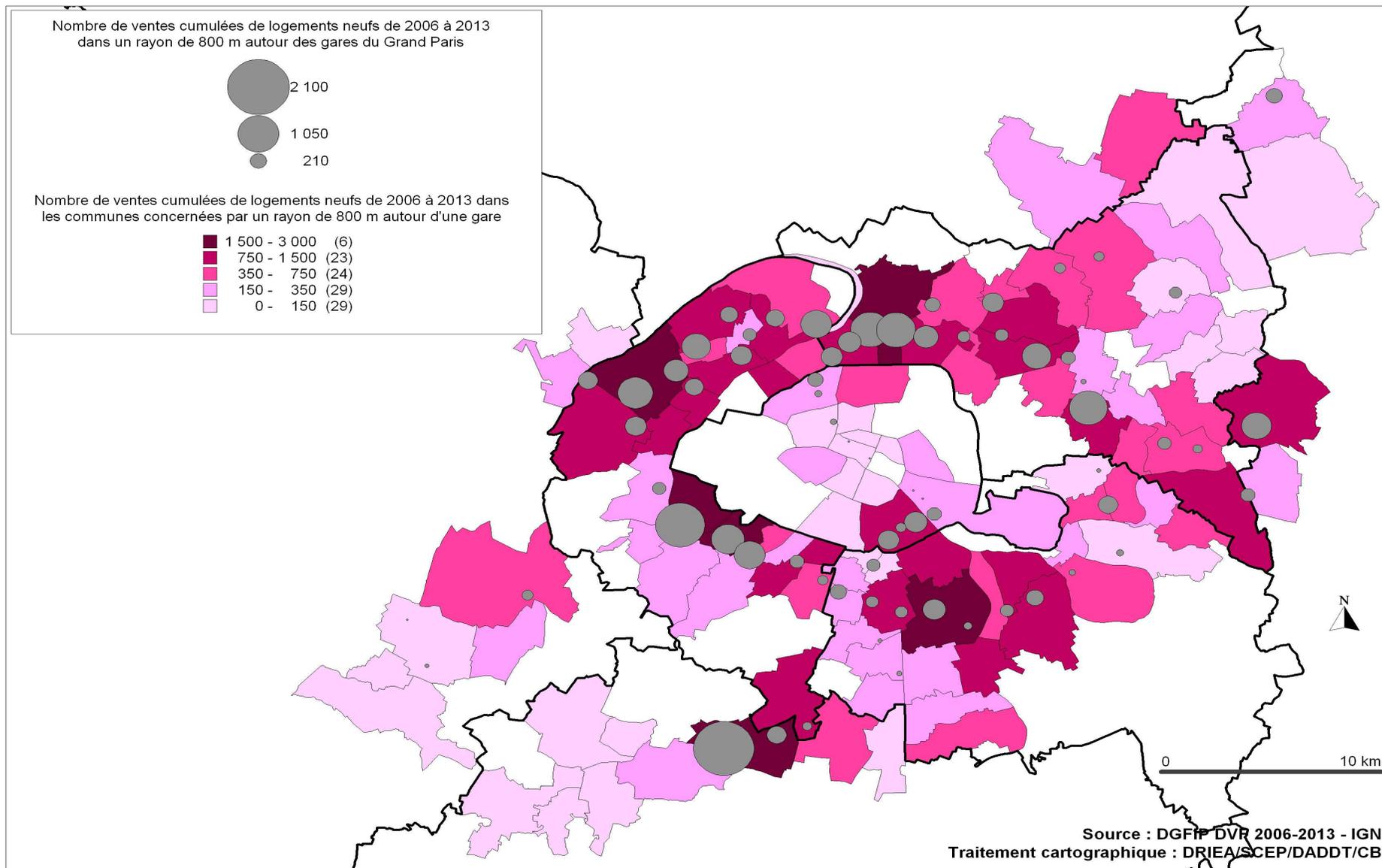


Source : Mise en forme et fonds cartographiques : IAU îdF © ORF

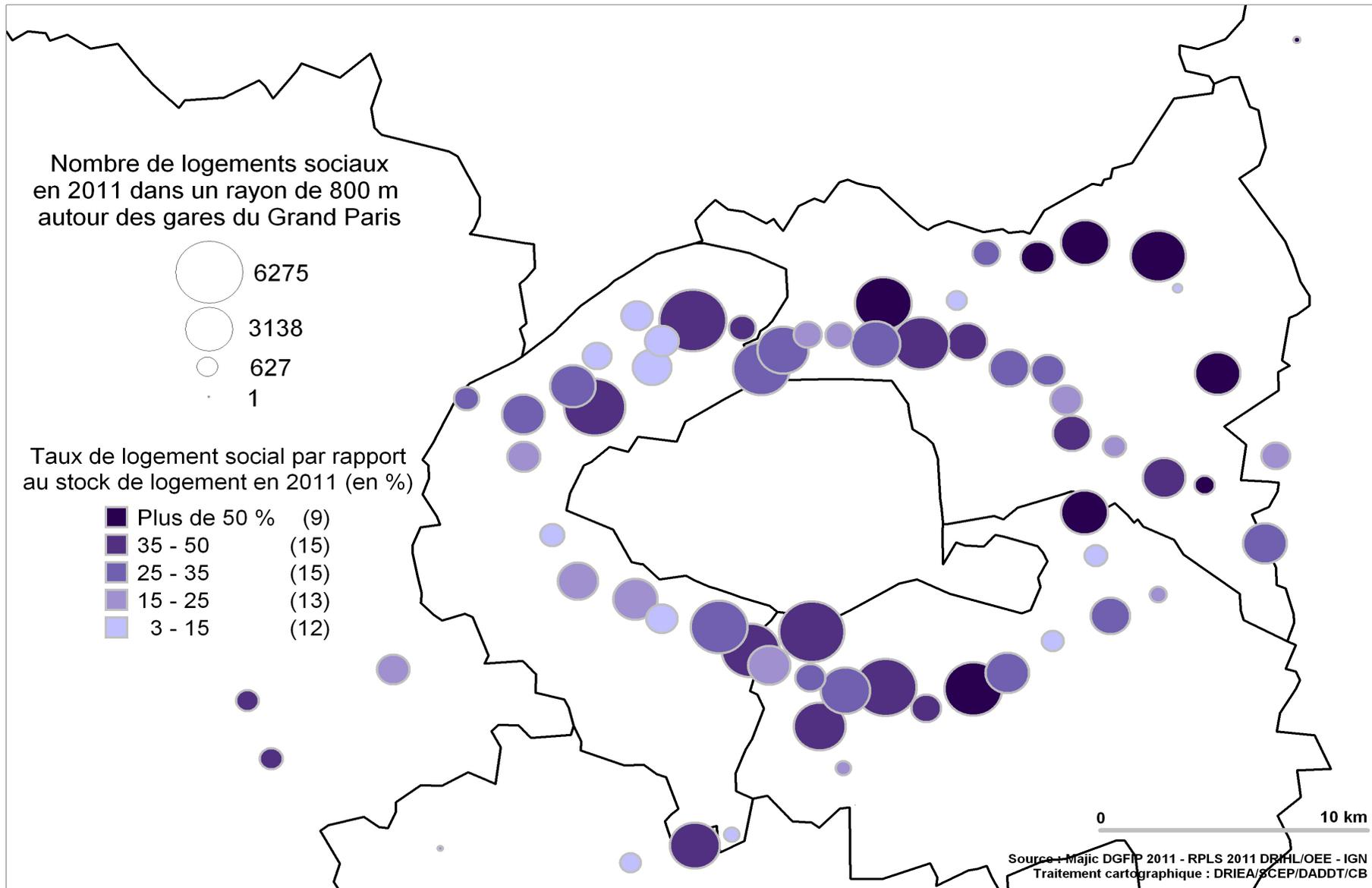
3. Cadrage : parc et taux de rotation



3. Cadrage : ventes VEFA

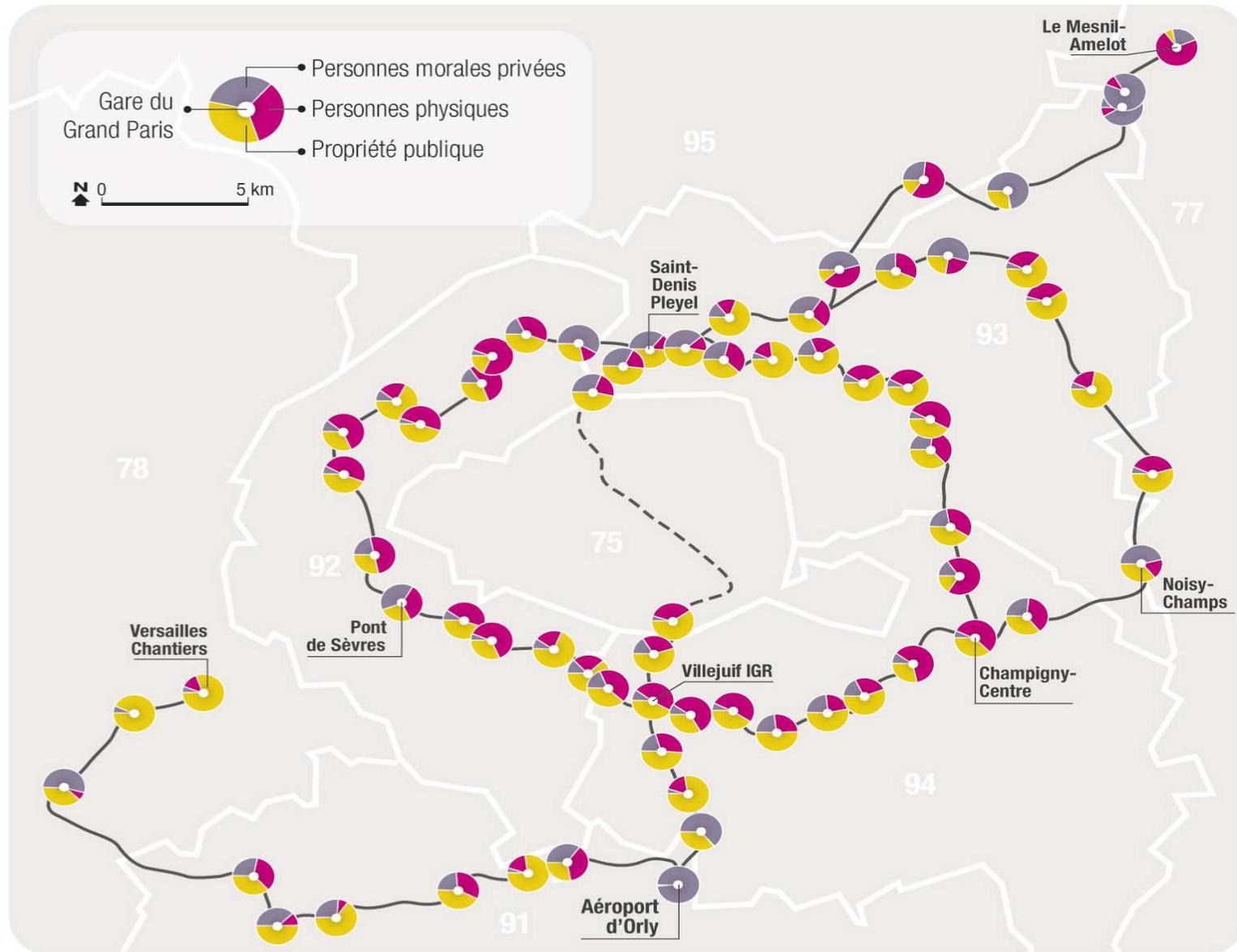


3. Cadrage : logements sociaux



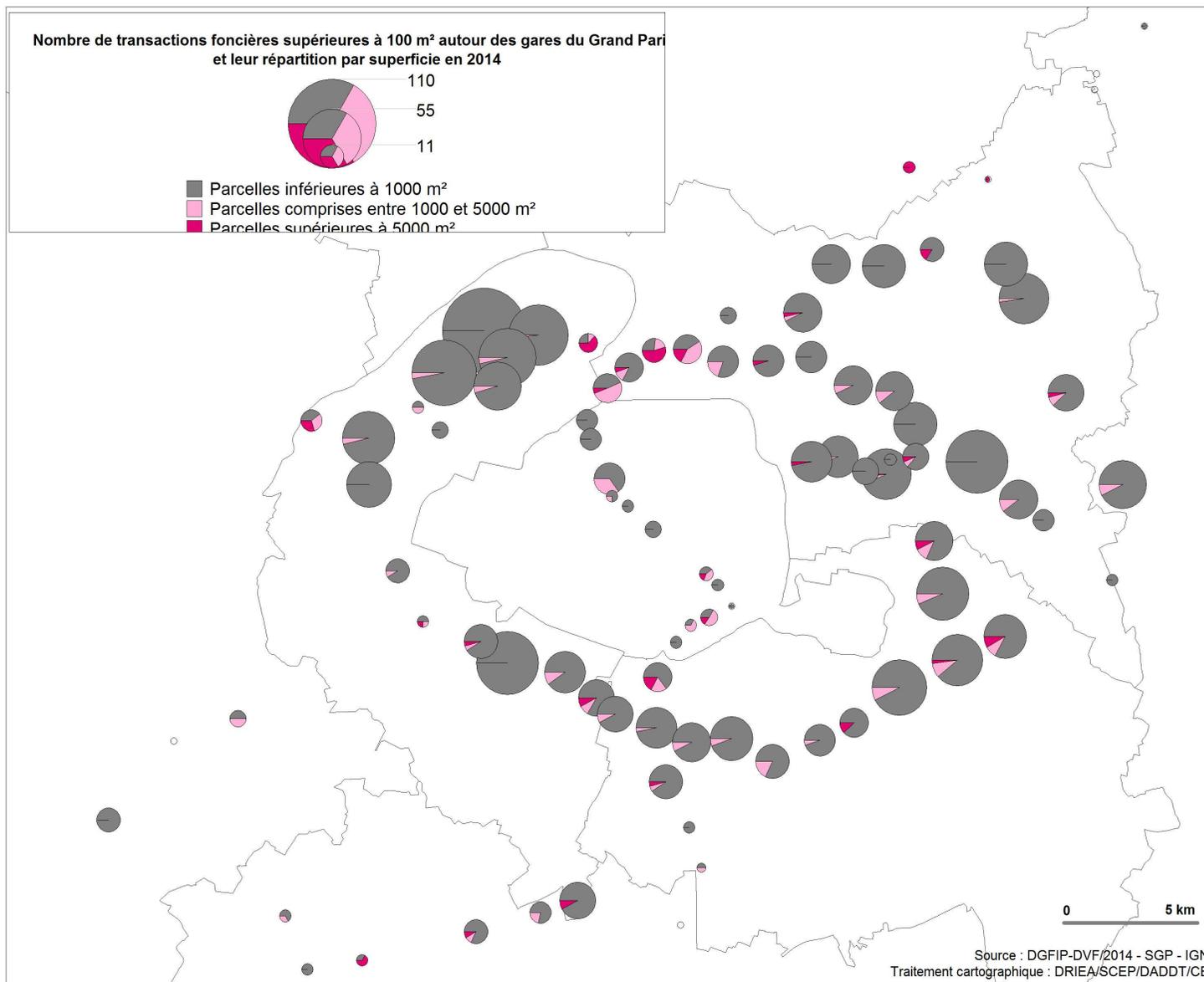
3. Cadrage : la propriété foncière

Répartition de la propriété foncière par grand type de propriétaires dans une zone de 800 m autour des gares du Grand Paris en 2013

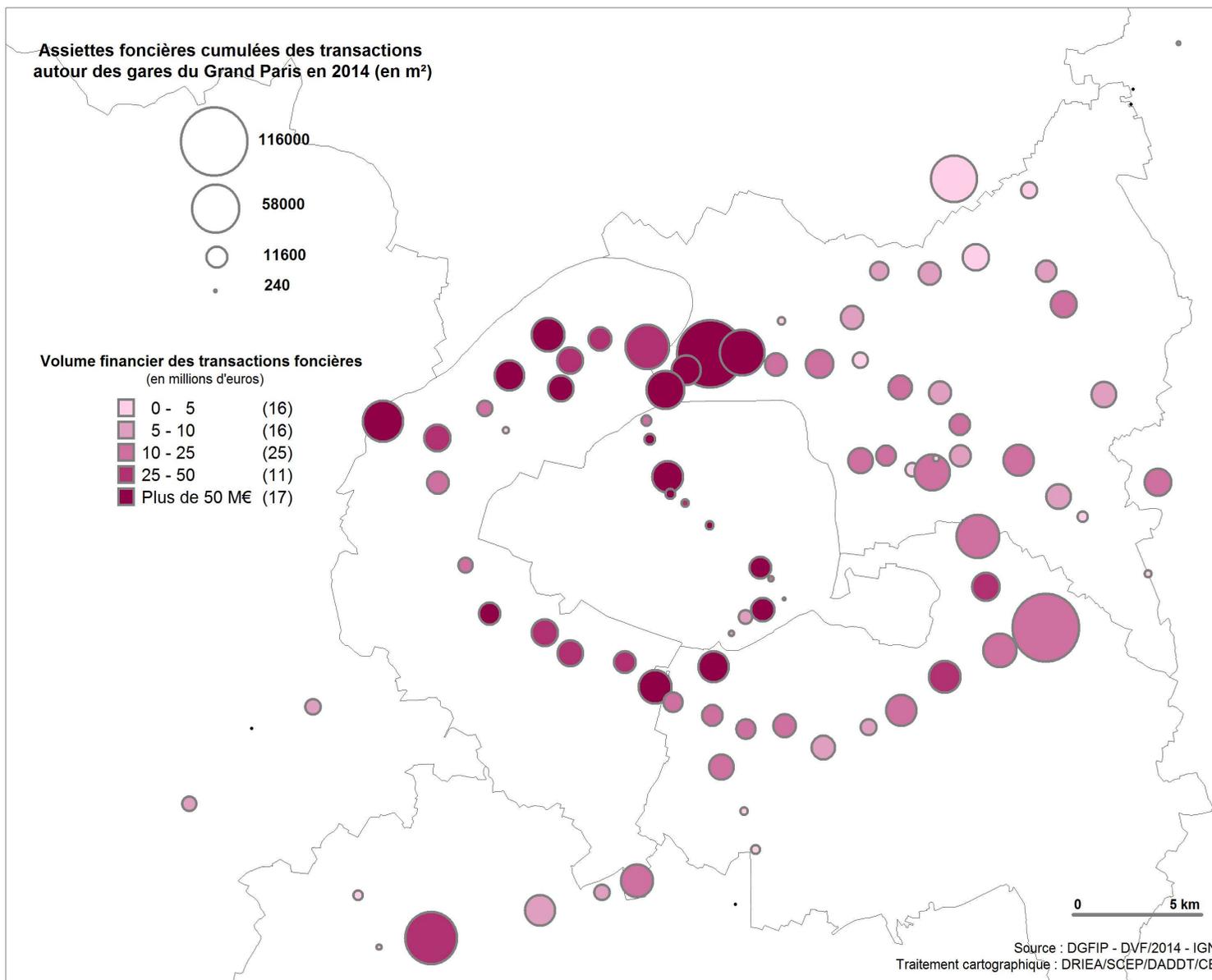


Source : Fichiers fonciers MAJIC DGFIP 2013 - SGP © ORF • Traitement cartographique : DRIEA/SCEP/DADDT/CB • Mise en forme et fonds cartographiques : IAU îdF

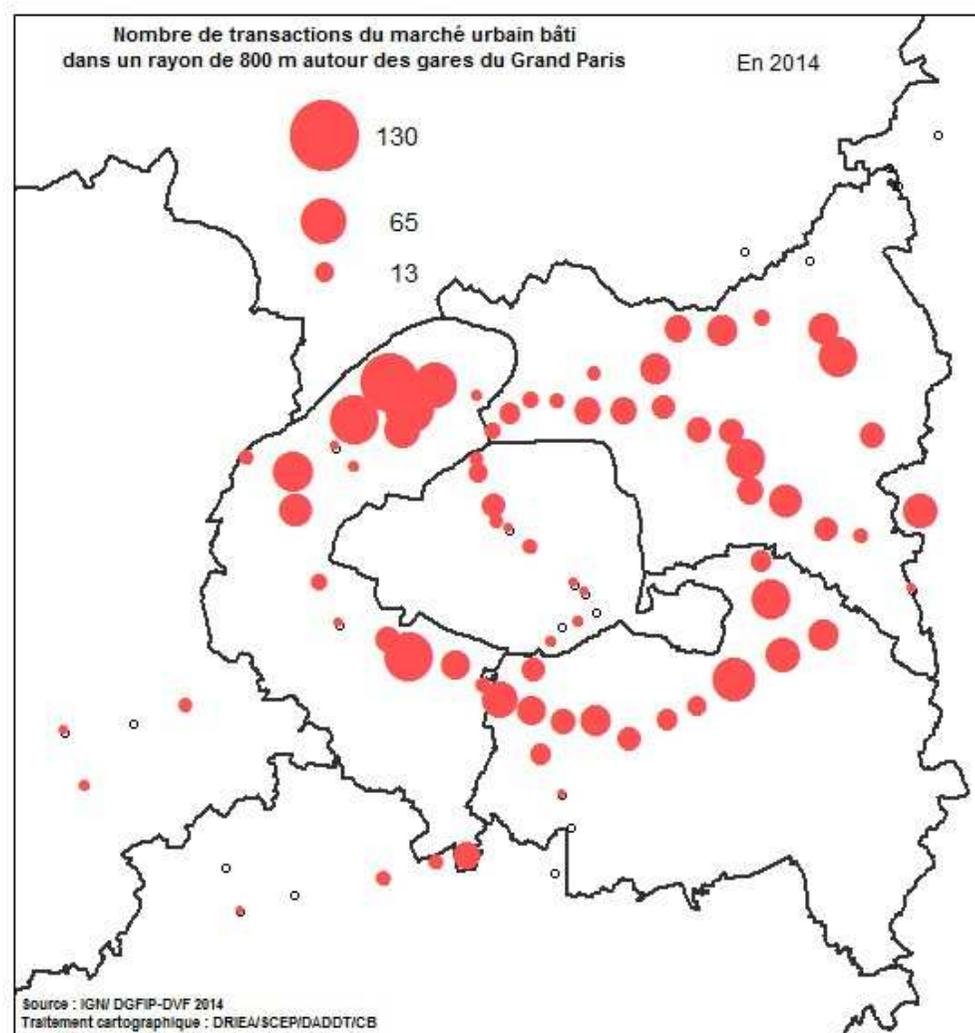
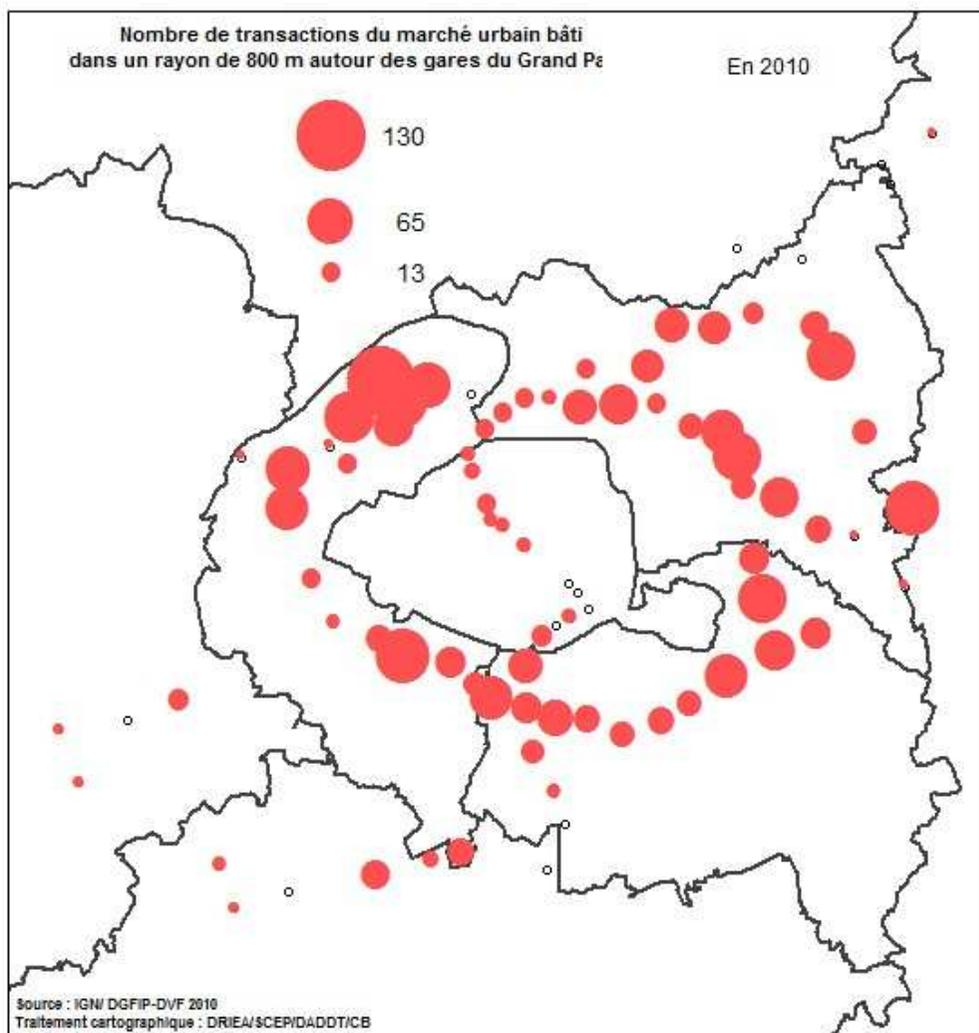
3. Cadrage : quantité et taille des fonciers vendus



3. Cadrage : surfaces et volumes financiers

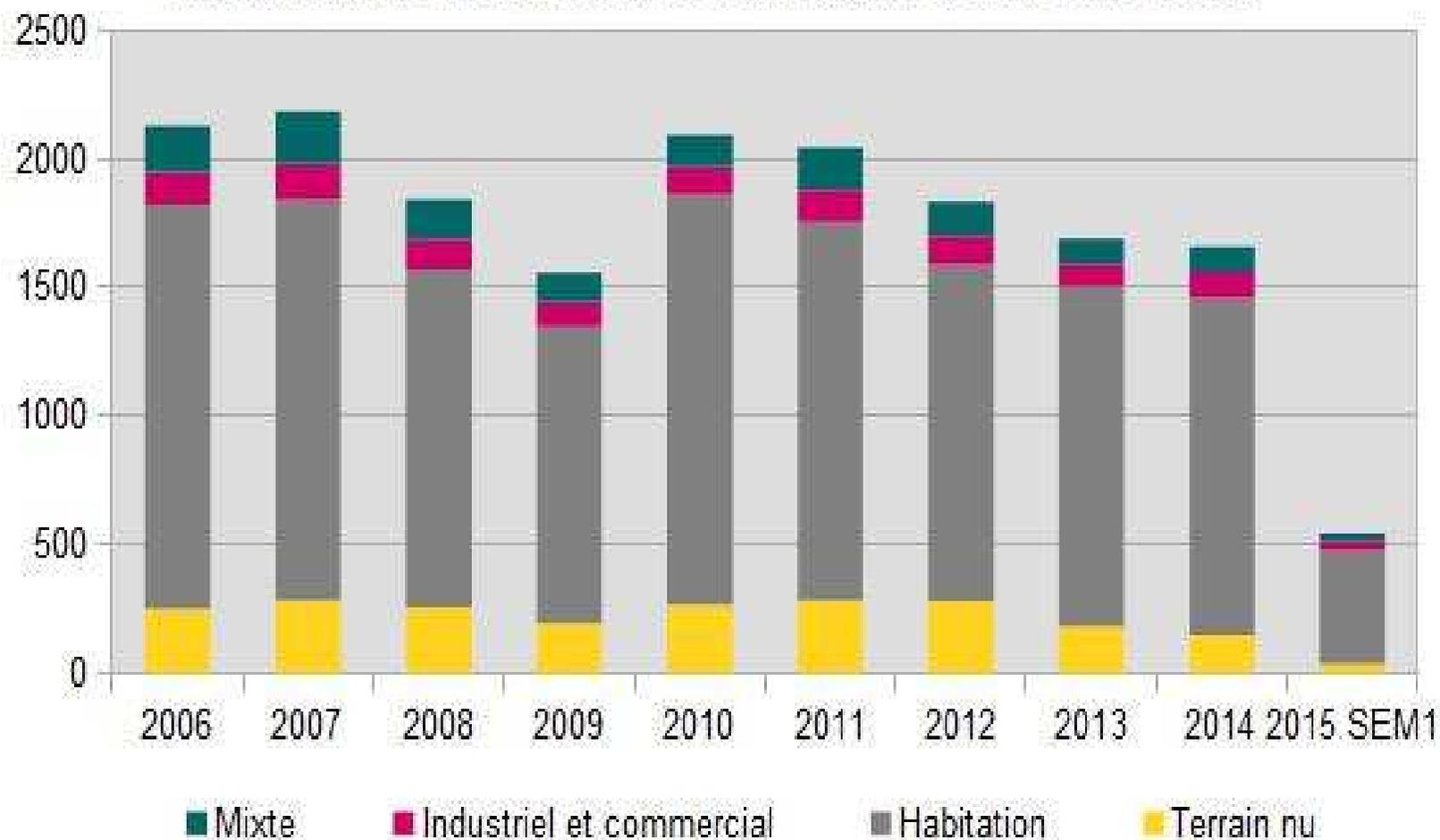


Evolution : nombre total de transactions entre 2010 et 2014

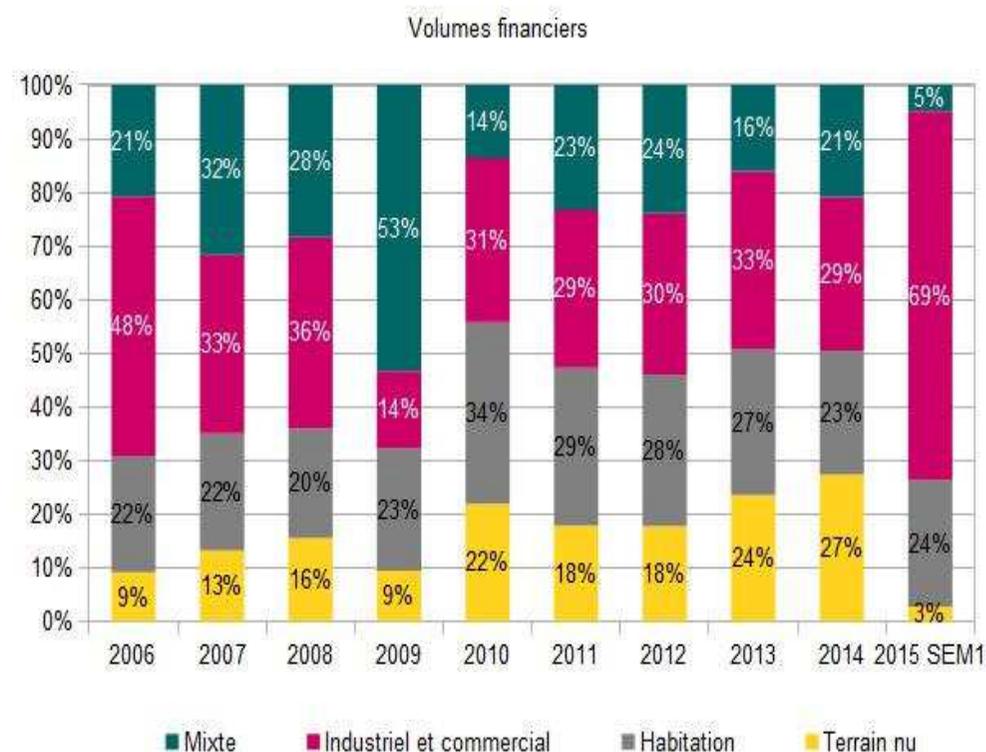
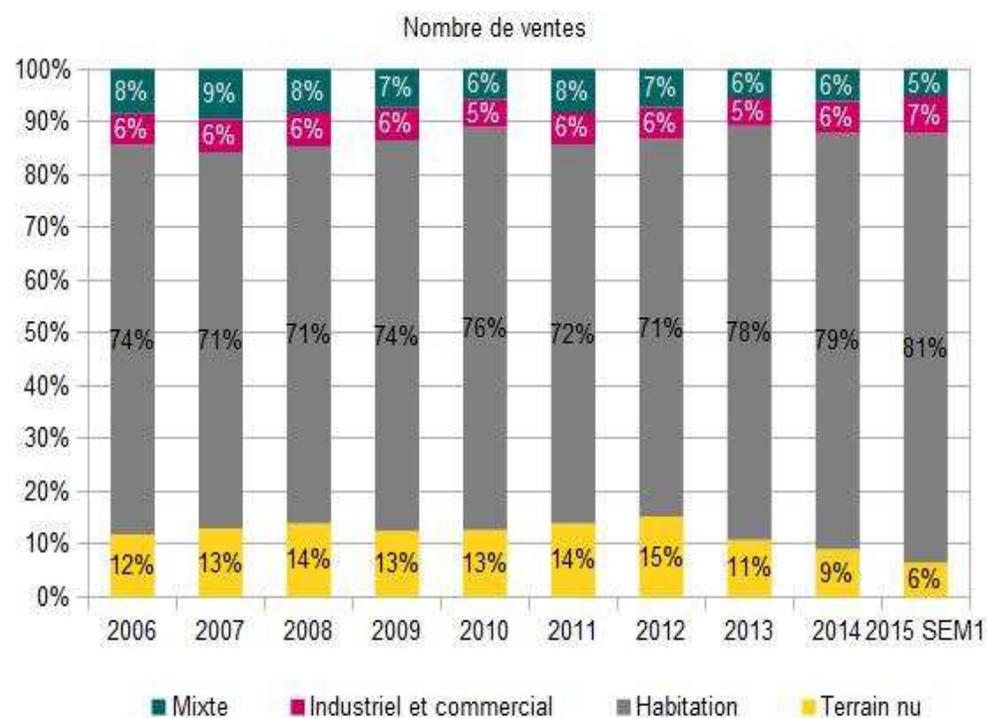


4. Evolution : Nombre total de terrains vendus par type de biens

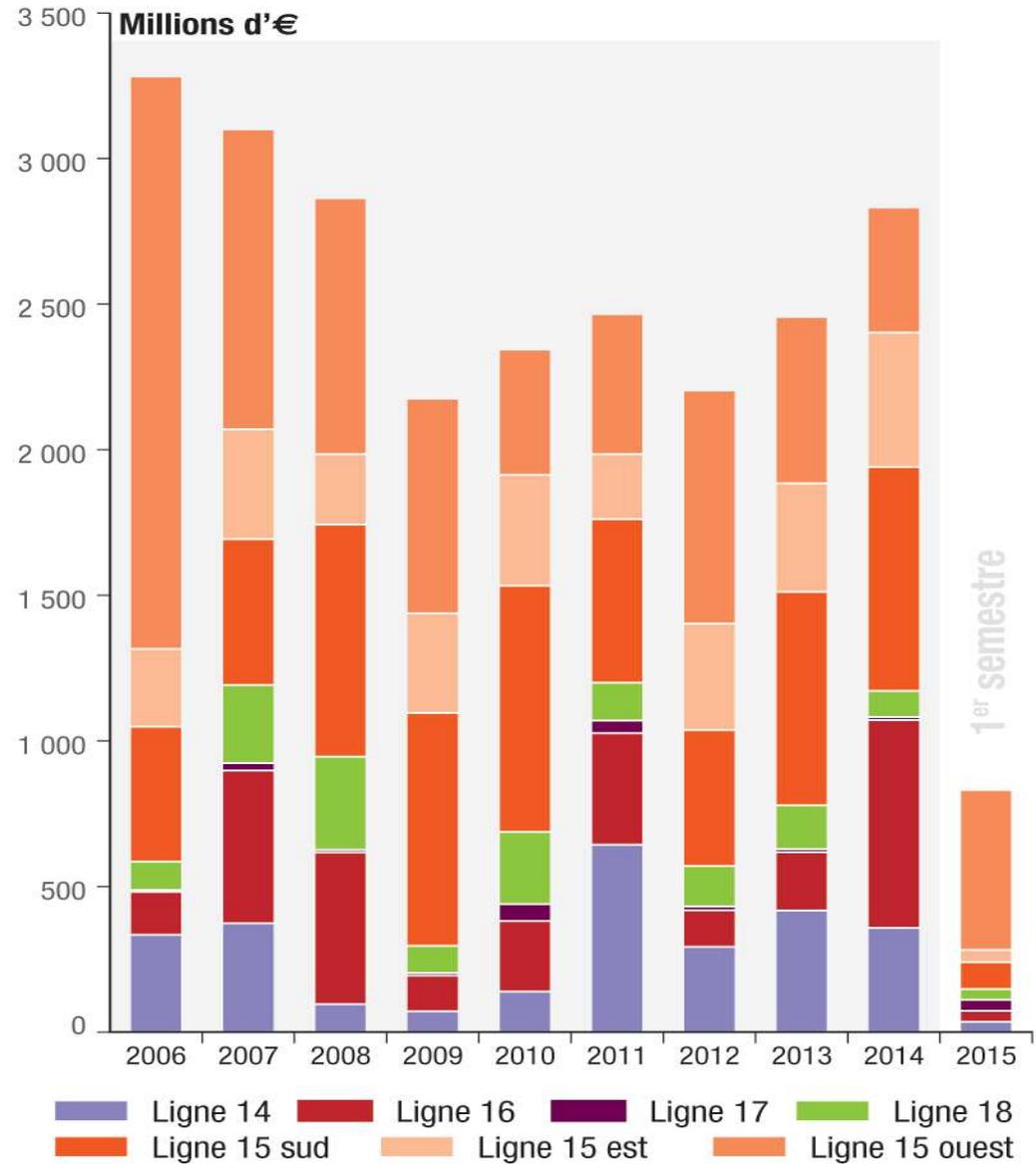
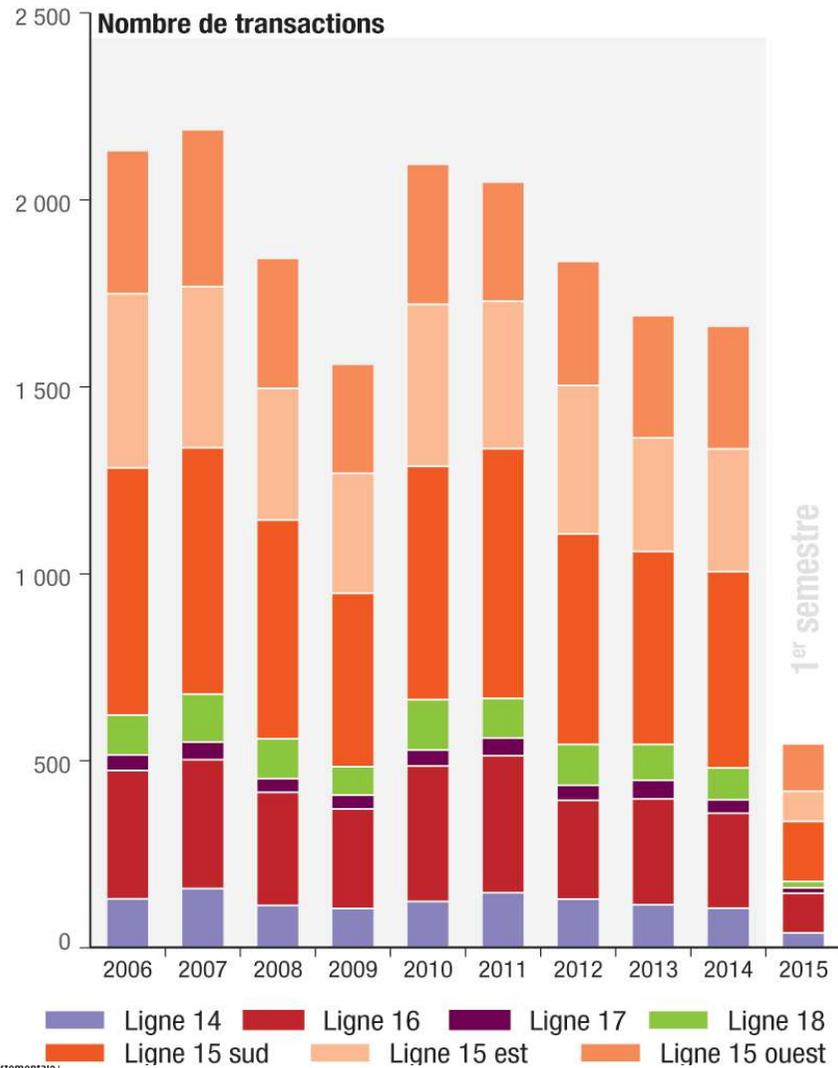
Nombre de transactions foncières par type de biens dans un périmètre de 800 m autour des futures gares du Grand Paris Express



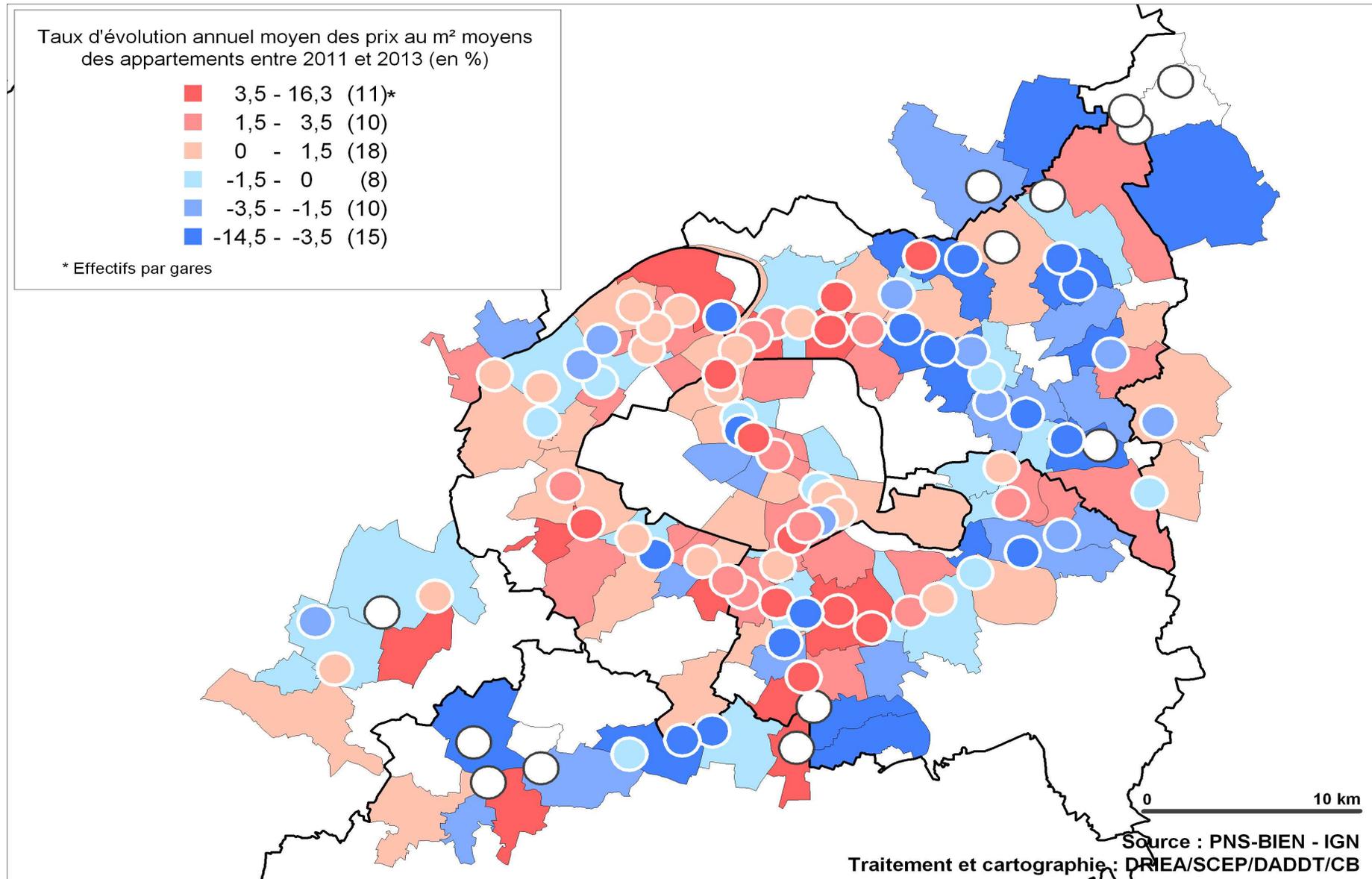
4. Evolution : Nb total de terrains vendus et volumes financiers par type de biens



Evolution : nombre de mutations et volumes financiers par ligne



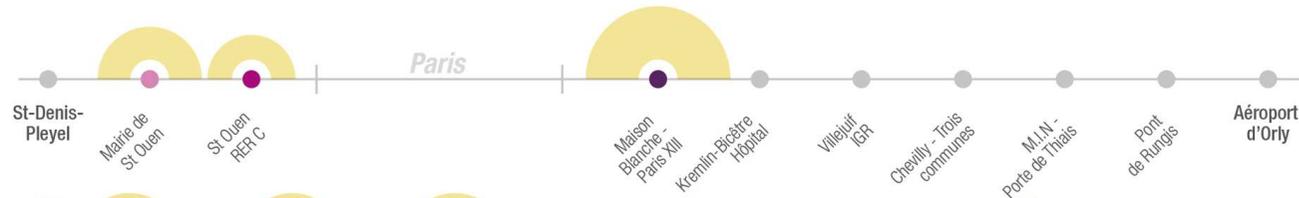
Evolution des prix entre 2011 et 2013



Activité des marchés immobiliers par ligne

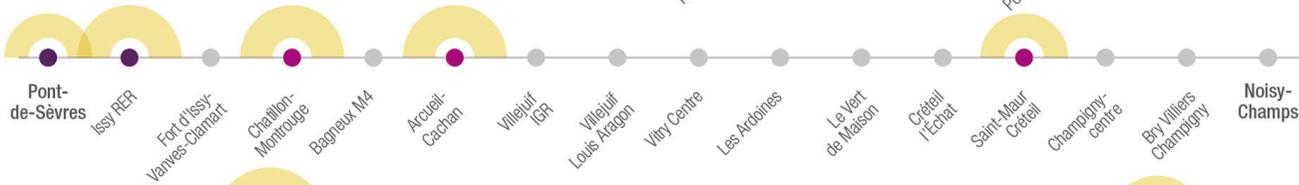
Ligne 14

11 gares hors Paris



Ligne 15 Sud

16 gares



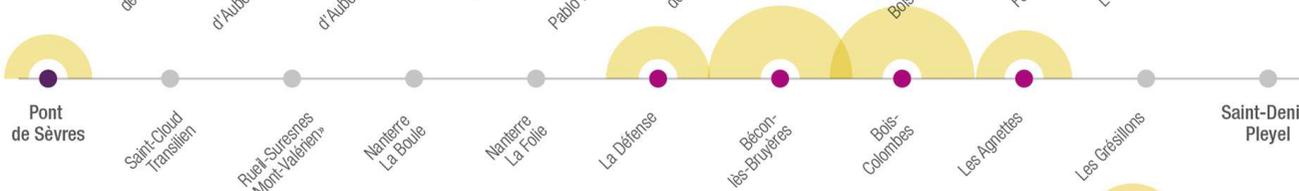
Ligne 15 Est

12 gares



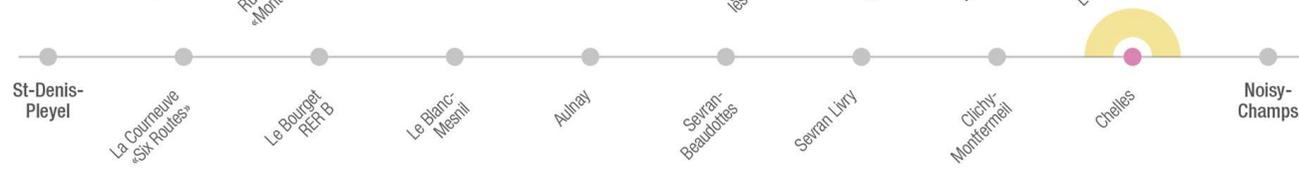
Ligne 15 Ouest

10 gares



Ligne 16

10 gares



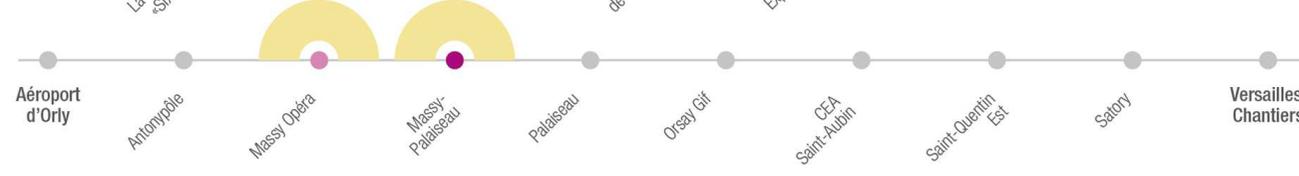
Ligne 17

9 gares



Ligne 18

10 gares



Nombre de ventes d'appartements



Prix moyen des appartements autour des gares



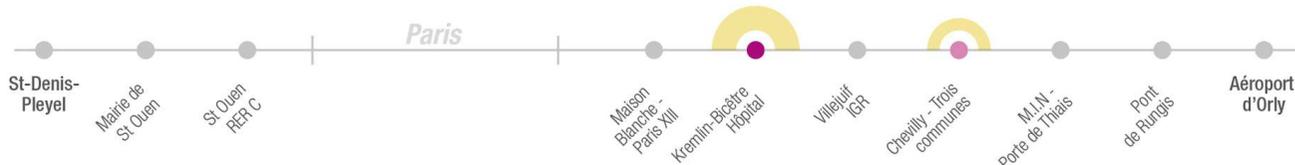
Sources : Paris Notaires-Ile-de-France, base BIEN 2014 © ORF

17 quartiers dynamiques

Activité des marchés immobiliers par ligne

Ligne 14

11 gares hors Paris



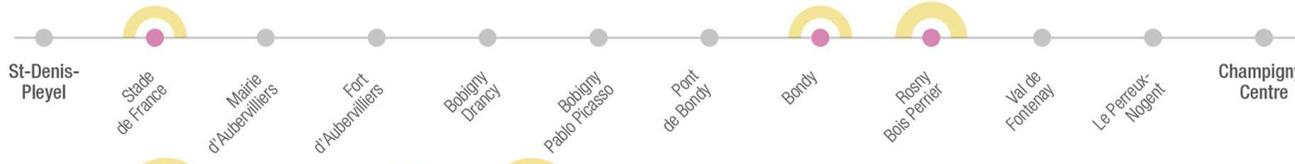
Ligne 15 Sud

16 gares



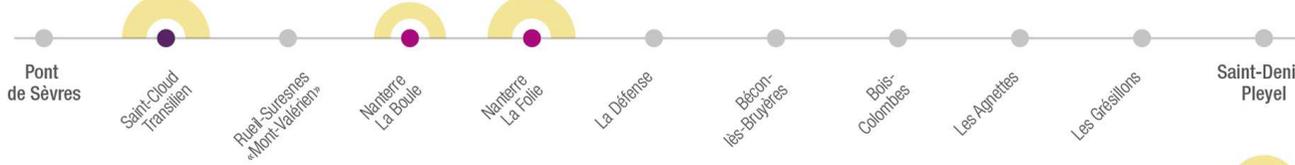
Ligne 15 Est

12 gares



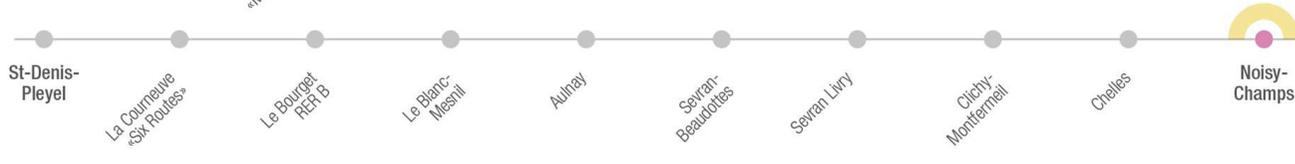
Ligne 15 Ouest

10 gares



Ligne 16

10 gares



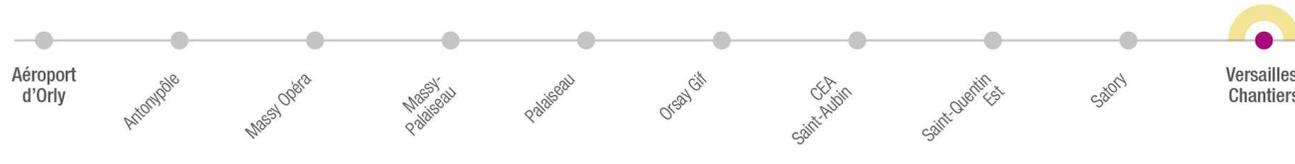
Ligne 17

9 gares



Ligne 18

10 gares



34 quartiers peu actifs

Nombre de ventes d'appartements



Prix moyen des appartements autour des gares

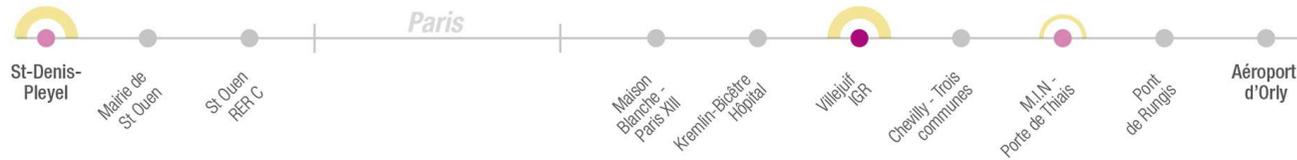


Sources : Paris Notaires-Ile-de-France, base BIEN 2014 © ORF

Activité des marchés immobiliers par ligne

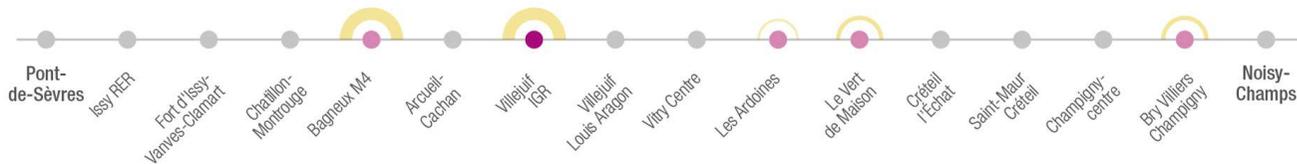
Ligne 14

11 gares hors Paris



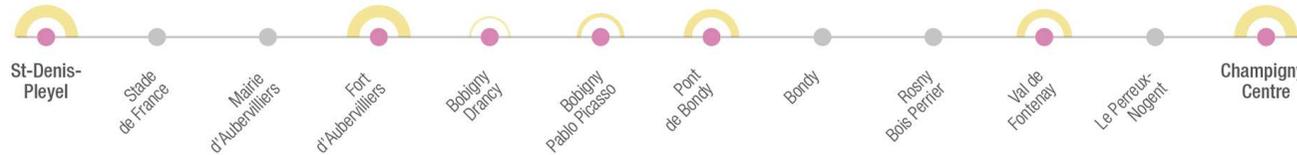
Ligne 15 Sud

16 gares



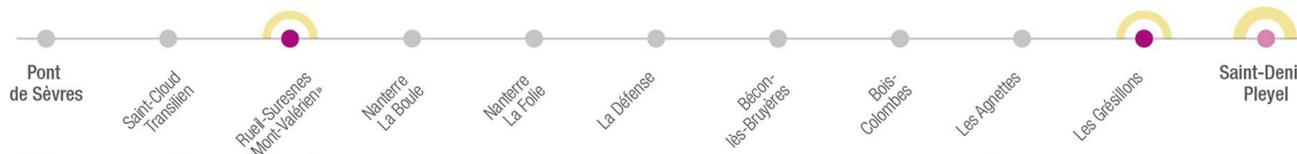
Ligne 15 Est

12 gares



Ligne 15 Ouest

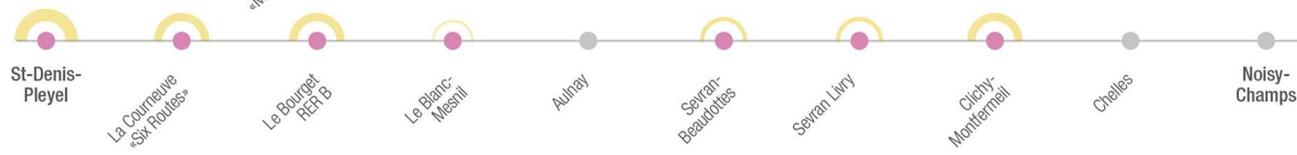
10 gares



15 quartiers modérément actifs

Ligne 16

10 gares



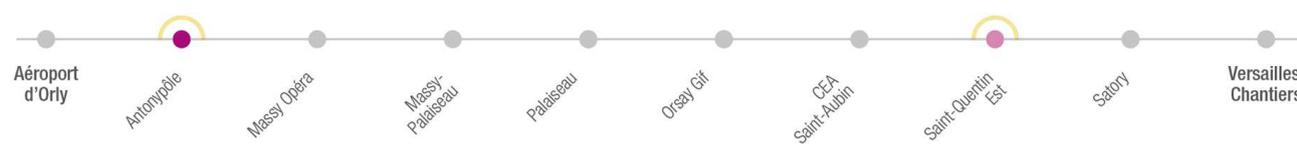
Ligne 17

9 gares



Ligne 18

10 gares



Nombre de ventes d'appartements



Prix moyen des appartements autour des gares

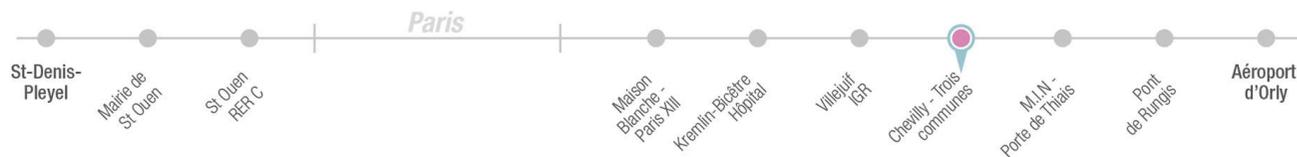


Sources : Paris Notaires-Ile-de-France, base BIEN 2014 © ORF

Des prix plus élevés autour des futures gares ?

Ligne 14

11 gares hors Paris



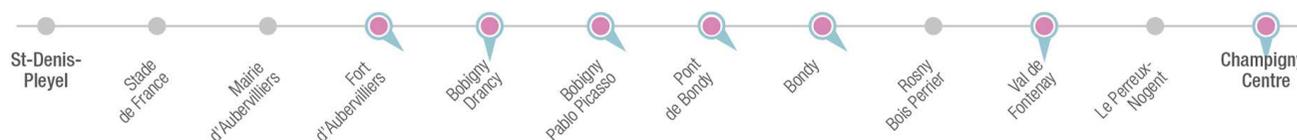
Ligne 15 Sud

16 gares



Ligne 15 Est

12 gares



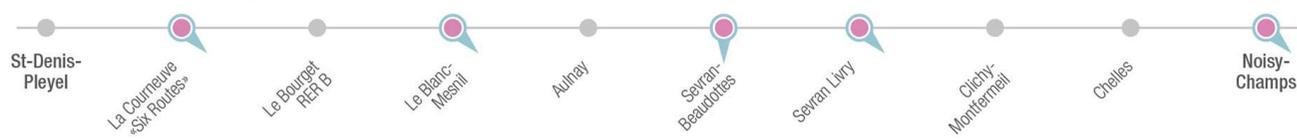
Ligne 15 Ouest

10 gares



Ligne 16

10 gares



Ligne 17

9 gares



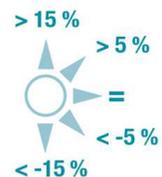
Ligne 18

10 gares



Prix moyen des appartements autour des gares

- entre 6 000 et 8 000 €/m²
- entre 4 000 et 6 000 €/m²
- entre 2 000 et 4 000 €/m²
- non significatif



Écart par rapport au prix moyen de sa (ses) commune (s) d'appartenance

Sources : Paris Notaires-Ile-de-France, base BIEN 2014 © ORF

Des prix plus élevés autour des futures gares ?

Ligne 14

11 gares hors Paris



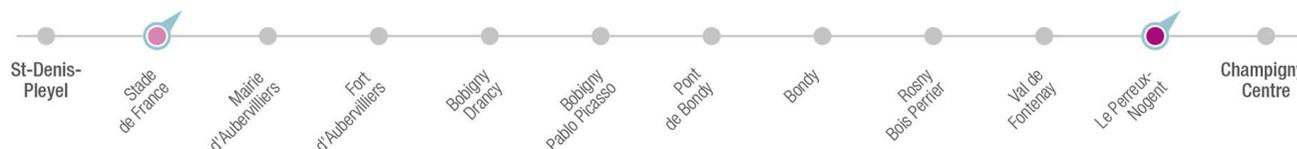
Ligne 15 Sud

16 gares



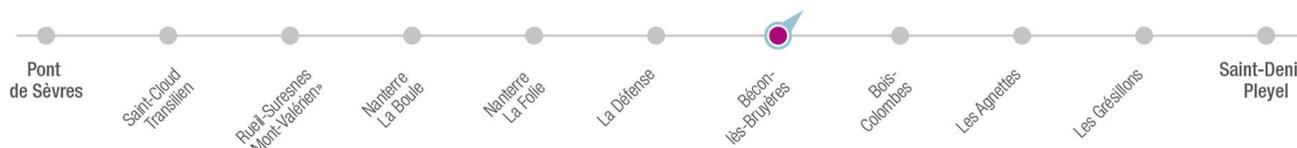
Ligne 15 Est

12 gares



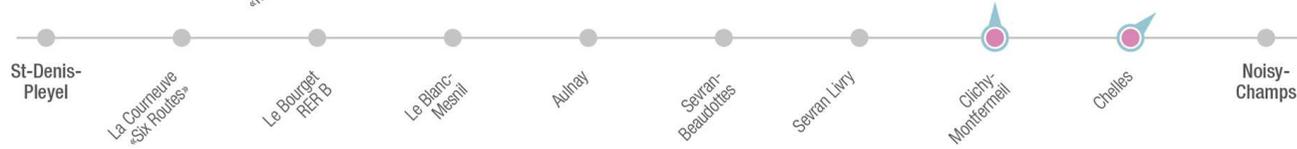
Ligne 15 Ouest

10 gares



Ligne 16

10 gares



Ligne 17

9 gares



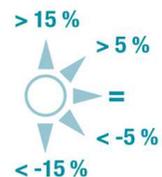
Ligne 18

10 gares



Prix moyen des appartements autour des gares

- entre 6 000 et 8 000 €/m²
- entre 4 000 et 6 000 €/m²
- entre 2 000 et 4 000 €/m²
- non significatif



Écart par rapport au prix moyen de sa (ses) commune (s) d'appartenance

Sources : Paris Notaires-Ile-de-France, base BIEN 2014 © ORF

Merci de votre attention

