



LE DÉPARTEMENT

ardèche  
LE CONSEIL GÉNÉRAL



# OBSERVATION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE : LES SOURCES DISPONIBLES



LA  
DROME  
ME

observation  
habitat

GTLU du 19 novembre 2015

# SOMMAIRE

- p. 3      **Les références foncières et immobilières**  
le cadastre, Sit@del2, PTZ, ECLN  
PERVAL, DVF
- p. 18     **Les références locatives**  
CLAMEUR, CAF, FNAIM, RPLS
- p. 26     **les observatoire fonciers existants**

A D I L



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

# LES RÉFÉRENCES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

---

Cadastre

Sit@del2

PTZ

ECLN

PERVAL

DVF

# LE CADASTRE

**Gestionnaire :** Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

**Description :** Base de données sur la contenance cadastrale.

**Données :** Détail des natures de culture ou de propriété en 13 grandes catégories.

**Atouts :** permet le suivi de la **surface urbanisée** (surface cadastrale dédiée aux sols et aux terrains d'agréments.) des communes et ainsi identifier l'artificialisation des sols pour les besoins liés logement.

**Echelle :** communale

**Fréquence :** annuel

# SIT@DEL2 : CONSTRUCTION NEUVE

**Gestionnaire :** SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques)

**Description :** Créé en 1998, le **Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements** (SITADEL), modifié en 2009 et devenu Sit@del 2, recense l'ensemble des **opérations de constructions à usage d'habitation** (logements) et à usage non résidentiel (locaux), soumises à la procédure d'instruction du **permis de construire**.

La base permet de suivre l'activité de la **construction neuve**

**Données :** Deux types de séries statistiques sont proposées : les séries en **date de prise en compte** (suivi conjoncturel) et les séries en **date réelle** (étude structurelles).

Les **autorisation des construire** et les **mises en chantier** sont suivies avec des détails possible suivant le type de logement (IP, IG, Coll), la destination du logement (RP, RS), le mode d'occupation (perso, location, vente), les superficies créées...

# SIT@DEL2 : CONSTRUCTION NEUVE

**Atouts** : permet de connaître les dynamiques immobilières et foncières d'un territoire.

**Limites** : délais pour centraliser l'information ; aléas de collecte ; mises en chantier pas toujours déclarées.

**Echelle** : communale

**Fréquence** : trimestriel pour les données départementale, annuelle pour les données communales

**Accès à la donnée** : Liste communale des permis en open data sur [le site du SOeS](#) et [de la DREAL RA](#) ;

Base exhaustive par permis en commande auprès de la DREAL RA.

# PRÊTS A TAUX ZERO (PTZ)

**Gestionnaire :** Société de Gestion du Fond de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS)

**Description :** Le prêt à taux zéro (PTZ ou prêt à 0 %) est un dispositif de prêt aidé destinés aux particuliers pour l'acquisition d'un logement. Les résultats issus des fichiers de la SGFGAS permettent d'élaborer un suivi des prêts accordés.

**Données :** Données sur les bénéficiaires (situation familiale, âge, CSP, revenus...) ainsi que sur les biens en cause (maison/appartement, neuf/ancien, montant opération)

# PRÊTS A TAUX ZERO (PTZ)

**Limite** : traite uniquement de la primo-accession.

Difficulté de suivi de la primo accession dans le temps,

**Echelle** : communale

**Fréquence** : trimestriel pour les données départementale, annuel pour les bases communales.

**Accès à la donnée** : Données en open data à l'échelle départementale via [le site du SGFGAS](#) . Accès à la base communale via conventionnement.

# ENQUÊTE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS (ECLN)

**Gestionnaire :** SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques)

**Description :** ECLN est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation par les promoteurs des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

**Données :** L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix, mises en vente, réservations, encours de logements neufs proposés à la vente, avec distinction entre maisons individuelles et appartements, selon leur nombre de pièces.

# ENQUÊTE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS (ECLN)

**Limite** : champ de l'enquête limité aux seuls permis de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Donnée sur les prix disponible uniquement à l'échelle des EPCI.

**Echelle** : communale

**Fréquence** : trimestrielle

**Accès à la donnée** : Open data disponible sur [le site du SOeS](#) et [de la DREAL RA](#)

# PERVAL : BASE DES RÉFÉRENCES IMMOBILIÈRES DU NOTARIAT

**Gestionnaire :** l'ordre des notaires

**Description :** La base de données Perval, alimentée par les **actes de vente** de biens immobiliers des notaires situés sur l'ensemble du territoire national, permet de connaître les **marchés immobiliers**.

Un partenariat lie le notariat à l'INSEE pour la création et l'actualisation de séries d'indices de prix de l'immobilier.

**Données :** type de biens (maisons, appartements, terrains nus, locaux d'activités, garages, immeubles, biens agricoles, biens viticoles), nature du bien (nombre de pièces, surface, annexes, date de construction, commune, etc.), données socio-économiques sur l'acquéreur (année de naissance, commune d'origine, CSP, etc.), détail sur la mutation (prix, date, type, frais, etc.)

# PERVAL : BASE DES RÉFÉRENCES IMMOBILIÈRES DU NOTARIAT

**Atouts** : profil des acquéreurs et des vendeurs

**Limites** : Couverture inégale dans le temps et selon les territoires

Base de données détaillée onéreuse

**Echelle** : cadastrale

**Fréquence** : annuelle

**Accès à la donnée** : Achat de la base via Min.not .

Rencontre annuelle des notaires de la Drôme (statistiques immobilières)

Site internet : <http://www.immoprix.com/>

# DEMANDE DE VALEURS FONCIÈRES (DVF)

**Gestionnaire :** Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

**Description :** C'est un fichier exhaustif de toutes les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les Conservations des hypothèques.

**Données :** références cadastrales / nature du bien / valeur foncière déclarée.  
Permet de connaître le nombre de mutations annuelles ainsi que leur montant (moyen et au m<sup>2</sup>) pour chaque typologie de transaction (appartement, maison, terrain à bâtir)

# DEMANDE DE VALEURS FONCIÈRES (DVF)

**Atouts** : gratuité et exhaustivité

**Limites** : L'exploitation de la base nécessite d'important traitement pour reconstruire le modèle de données (une transaction est souvent ventilée en plusieurs enregistrements)

**Echelle** : cadastrale

**Fréquence** : Semestriellement

**Accès à la donnée** : Via conventionnement avec la DGFIP pour les collectivités (communes, EPCI, Etablissement Publics Fonciers)

A D I L



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

# DONNÉES RELATIVES AUX RÉFÉRENCES LOCATIVES

---

CLAMEUR

CAF

FNAIM

RPLS

# CLAMEUR (CONNAÎTRE LES LOYERS ET ANALYSER LES MARCHÉS SUR LES ESPACES URBAINS ET RURAUX)

**Description** L'outil CLAMEUR permet de mobiliser des références locatives du marché privé

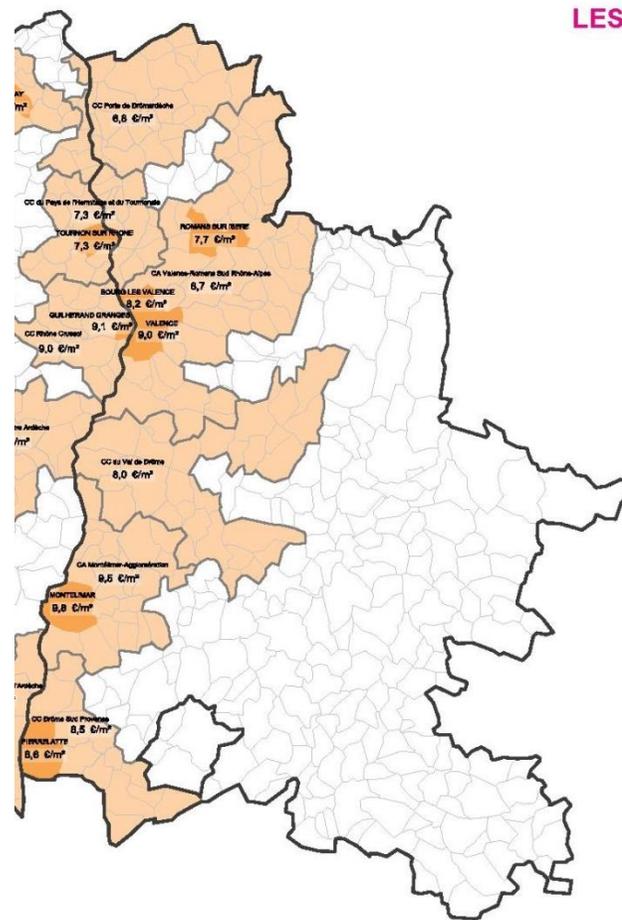
**Données :** prix des loyers par m<sup>2</sup> en fonction du nombre de pièce (loyers de marché)

**Limite :** Couverture partielle du territoire

**Echelle :** départementale, certaines communes et certains EPCI

**Fréquence :** annuelle

**Accès à la donnée :** <http://www.clameur.fr/>



LES LOYERS MOYEN DE MARCHÉ EN 2015

Drôme - Ardèche

Source : CLAMEUR 2015

Un outil partagé



ardèche  
LE DÉPARTEMENT



avec les territoires  
et les professionnels



Mise à jour : septembre 2015.  
Réalisation : Adil26, Mission d'observation.



# OBSERVATOIRE DES LOYERS CAF

**Gestionnaire :** Caisse d'Allocation Familiale

**Description :** L'observatoire des loyers CAF a vu le jour dans la Drôme fin 2013, suite à une charte de coopération signée entre la CAF, le Conseil Départemental, la DDT et l'observatoire de l'ADIL. Une démarche similaire vient d'être initiée côté ardéchois.

**Données :** C'est une base de données anonymisée (une ligne par ménage bénéficiaire d'une aide au logement) où l'on retrouve de nombreuses variables sur les caractéristiques du ménage, ses revenus, son logement, son loyer et son aide au logement.

# OBSERVATOIRE DES LOYERS CAF

**Intérêt :** Distingo entre loyers de stock et loyer de relocation.

Détail possible par taille de logement (m<sup>2</sup>) sur le parc privé ou par type de ménage

Calcul du taux effort des ménages

**Limites :** Une représentativité importante (46% des locataires du privé) mais centrée sur les bas revenus.

Secret statistiques pour les mailles géographiques comportant moins de 100 allocataires

Pas d'information sur les charges.

**Echelle :** communale ou cantonale

**Fréquence :** Annuel

# FNAIM

**Gestionnaire :** FNAIM

**Description :** Outil de diffusion des offres locatives de toutes les agences immobilières adhérentes à la FNAIM

**Données :** Caractéristique du logement (type, nombre de pièce, surface habitable,...) et montant du loyer.

# FNAIM

**Atouts** : Etiquette DPE/GES des logements renseignée

**Limites** : couverture inégale du territoire ; détail des charges non uniforme.

**Echelle** : communale

**Fréquence** : Actualisation en continu

**Accès à la donnée** : Via conventionnement avec la FNAIM

# RPLS

**Gestionnaire :** SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques)

**Description :** Le **Répertoire du Parc Locatif Social** (RPLS) qui succède à l'Enquête du Parc locatif Social (EPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

**Données :** nombre et caractéristique des logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, vacance, mobilité, **niveau des loyers**, financement et conventionnement.

# RPLS

**Intérêt** : comparaison des loyers locatifs privés avec les loyers locatifs sociaux

**Echelle** : communale

**Fréquence** : annuelle (au 1<sup>er</sup> janvier)

**Accès à la donnée** : Statistiques communales accessibles sur le site de la DREAL

RA : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>

A D I L



- L A  
D R O  
M E -

observation  
habitat

# LES OBSERVATOIRES FONCIERS EXISTANTS

---

# LES OBSERVATOIRES FONCIERS EXISTANTS

## L'observatoire de l'ADIL 26

Analyse de la consommation foncière via la base Sit@del2, les données cadastre.

Analyse des prix du foncier via l'EPTB, les DVF et PERVAL.

Analyse des loyers via la CLAMEUR, Observatoire CAF, références FNAIM et RPLS.

## Safer : [www.vigifoncia.com](http://www.vigifoncia.com)

Site internet capitalisant un ensemble de données relatives à l'usage des sols (urbain, agricole, naturel – espaces bâtis à vocation d'habitat collectif / individuel / économique), aux dynamiques urbaines (consommation foncière), aux marchés fonciers agricoles et ruraux (DIA Safer).

## L'observatoire régional de l'habitat et du logement (ORHL) :

<http://www.orhl.org/>

Analyse des marchés immobiliers et fonciers en Rhône-Alpes via PERVAL