

méthodes

La data au service de l'expertise en évaluation immobilière

Traitement des données et RGPD

Analyse des marchés

Données immobilières

Isidro Perez-Mas • Julien Déniel • Clara Perez •
Rémy Le Floch • Michel Huyghe



IPFEC

Formation
Expertise
Consulting

EDITIONS

LE MONITEUR

Sommaire

CHAPITRE 1	Notions de base.....	7
CHAPITRE 2	Conjoncture économique.....	27
CHAPITRE 3	Data immobilières.....	39
CHAPITRE 4	La data par l'exemple.....	153
	Table des matières.....	517

Data immobilières

3.1 Finalité des data immobilières

3.1.1 Un enjeu global pour les métiers de l'immobilier

La data immobilière permet tout d'abord d'analyser le marché immobilier et d'en comprendre la structuration par une donnée spatiale et une donnée temporelle.

En structurant chaque segmentation de marché immobilier (résidentiel, tertiaire, industriel, etc.) et ou foncier (terrains à bâtir, terrains ruraux, etc.), l'observation de ces marchés constitue une aide à l'anticipation, à la négociation et à la décision des différents acteurs de l'immobilier qu'ils soient publics ou privés.

L'analyse des marchés permet dès lors :

- de prédire les évolutions futures – c'est le travail des analystes de marché ;
- d'évaluer un bien en particulier – c'est le travail des experts en évaluation immobilière.

Il y a quatre finalités d'usage, présentées dans la figure 3.1.

3.1.2 L'enjeu data pour l'expert en évaluation immobilière

Le volume et les flux de données concernant l'immobilier traités à travers le monde ne cessent de prendre de l'ampleur. Pour les experts en évaluation immobilière, le Big Data représente un enjeu de premier plan pour leur activité, à condition de choisir les bons outils numériques leur permettant d'exploiter cette donnée.

La data numérique n'a pas vocation à remplacer les professionnels de l'évaluation immobilière. L'humain reste au cœur du métier et aucun outil numérique ne peut réellement se substituer à l'analyse du marché et à son adéquation au bien ciblé. L'expert en évaluation immobilière est le seul en mesure de réaliser ce lien nécessaire entre le marché et le bien à expertiser.

Cependant, les experts en évaluation immobilière ont tout intérêt à accéder facilement à une data immobilière qui leur permet d'enrichir cette relation et de simplifier la compréhension

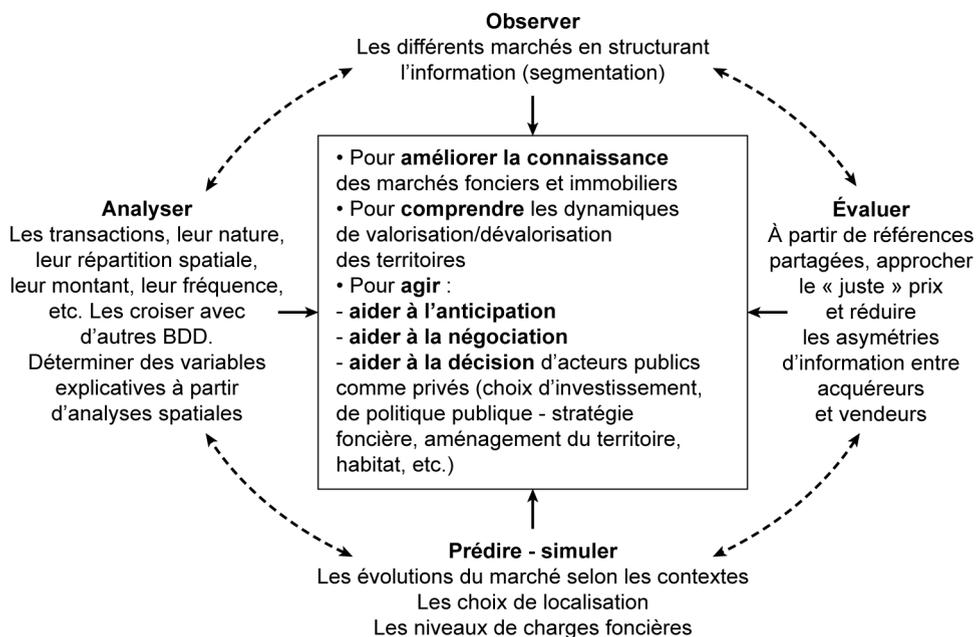


Fig. 3.1. Finalité d'usage des datas

du marché. L'accès aux données immobilières permet aux experts d'avoir une meilleure compréhension du marché à l'instant T. En ce sens, les data immobilières ont fait évoluer le métier d'expert en évaluation immobilière.

3.2 Demande de valeurs foncières

3.2.1 Introduction

3.2.1.1 Une volonté de transparence de la donnée publique

Mis en ligne officiellement en 2011, le service Demande de valeurs foncières (DVF) a historiquement permis aux acteurs publics de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur leur territoire de compétence. La mise à disposition des données brutes est gratuite. L'ouverture de ces données au public en avril 2019 s'inscrit dans une démarche d'accessibilité croissante à la donnée et à la transparence des marchés fonciers et immobiliers sur l'ensemble du territoire (hors Alsace-Moselle et Mayotte).

Les données DVF ont vocation à devenir un référentiel commun dans les domaines du foncier, de l'immobilier et de l'urbanisme. Elles sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Elles sont produites et diffusées par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) et gérées par la mission Etalab sur la plateforme ouverte des données publiques françaises (www.data.gouv.fr).

Les fichiers fournis par la DGFIP recensent des informations sur les mutations immobilières des cinq dernières années, enregistrées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

Les données DVF sont mises à disposition deux fois par an, en avril et en octobre. Les données sont alors disponibles pour les cinq dernières années.

3.2.1.2 Historique de l'ouverture de la Base

Voici quelques dates à retenir :

- 13 juillet 2006 : Publication au *Journal officiel* de la loi ENL (engagement national pour le logement) qui, dans son article 21, donne la possibilité aux collectivités qui en font la demande de disposer de l'ensemble des informations sur les valeurs foncières détenues par l'administration fiscale, au cours des cinq dernières années.
- 25 août 2010 : Création du service DVF par arrêté (initialement appelé « Patrim Colloc ») ;
- 14 octobre 2010 : Publication au *Journal officiel* de l'arrêté ;
- 4 juillet 2011 : Mise en ligne officielle du service DVF pour les ayants droit aux collectivités, aux EPCI à fiscalité propre, établissements publics d'aménagement, aux établissements publics fonciers (EPF) ;
- 26 mars 2014 : Publication au *Journal officiel* de la loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) qui ouvre l'accès à DVF aux agences d'urbanisme, aux syndicats de SCoT, aux Safer et aux bénéficiaires de concessions d'aménagement ;
- 7 octobre 2016 : Publication au *Journal officiel* de la loi pour une République numérique, qui prévoit une ouverture élargie aux chercheurs, au CEREMA, aux ADIL, aux professionnels de l'immobilier, mais sans application par décret ;
- 10 août 2018 : Publication au *Journal officiel* de la loi ESSOC (État au service d'une société de confiance) : substitution de l'article de l'article L. 135 B par l'article L. 112 A du Livre des procédures fiscales qui ouvre officiellement les données DVF et les rend accessible à tout public ;
- 28 décembre 2018 : Publication du décret n° 2018-1350 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières ;
- 24 avril 2019 : Ouverture des données DVF sur data.gouv.fr par Etalab.

3.2.2 Présentation de la base DVF

3.2.2.1 Périmètre géographique

La base de données DVF concerne l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle (qui relèvent du « livre foncier »), ainsi que les départements et régions d'outre-mer (DROM), excepté Mayotte.



Fig. 3.2. Périmètre géographique de DVF

3.2.2.2 Provenance des données

Étapes

Les données diffusées par le service Demande de valeurs foncières sont agrégées par la DGFIP à la suite d'un processus de création et d'enregistrement. Les données restituées ont pour origine deux sources :

- les données d'enregistrement des actes proviennent du service de la publicité foncière par l'intermédiaire de la saisie par les notaires des données dans l'application Télé@ctes ;
- le descriptif du bien est issu des informations cadastrales, mises à jour avec les déclarations des propriétaires (lors de la construction ou de la modification des biens).

Le processus est résumé par le schéma de la figure 3.3.



Fig. 3.3. Processus

Sources

DVF résulte de l'appariement de deux applications « métiers » de la DGFIP :

- le fichier informatisé des données juridiques immobilières (FIDJI) qui assure la tenue du fichier immobilier, destiné à la publicité des droits réels immobiliers, ainsi que la perception des taxes relatives à la mutation ;

– la mise à jour des informations cadastrales (MAJIC) qui concerne la gestion du cadastre et le fichier des propriétaires, en concordance avec le fichier immobilier.

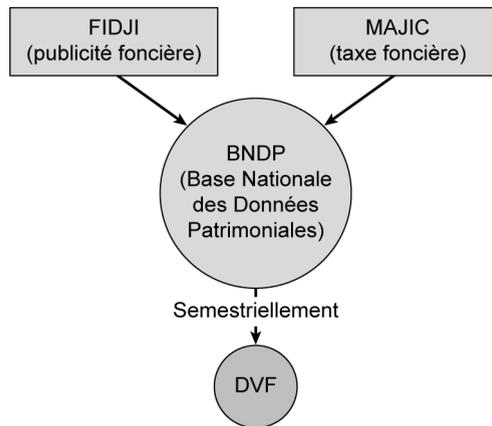
L'alimentation de DVF à partir de ces deux sources prend en compte plusieurs types de données dont le niveau de fiabilité est variable.

La Base nationale des données patrimoniales (BNDP) assure l'appariement des données d'origine FIDJI et d'origine MAJIC. Ce rapprochement est effectué au moyen d'un identifiant commun : les références cadastrales du bien.

Chaque semestre, une extraction partielle de BNDP permet de générer une nouvelle version de DVF.

REMARQUE

Les informations remontées *via* la BNDP correspondent à l'état du bien tel qu'il figure dans la base de données du cadastre le jour de la transaction, à l'exception des VEFA qui peuvent être actualisées postérieurement pour faire apparaître le local qui sera construit.



De façon hebdomadaire après publication

Fig. 3.4. Sources des informations de DVF

COMMENTAIRE

FIDJI est une base de données de la publicité foncière : les informations sont reprises à partir de l'acte mais aucune donnée sur la caractéristique des biens n'est saisie dans FIDJI, hormis la surface Carrez.

Magic est une base tenue par le Cadastre : on y récupère des caractéristiques du bien et des adresses ; les données sont d'origine déclarative et peuvent être erronées.

3.2.2.3 Données

DVF recense l'ensemble des mutations foncières ou immobilières à titre onéreux sur une période couvrant 5 années. Une mutation est une transaction permettant le transfert de propriété d'un ou plusieurs biens entre un vendeur et un acquéreur.

Le décret du 28 décembre 2018 précise les champs mis à disposition dans DVF. On dénombre les champs accessibles suivants :

- Données extraites de Fidji :
 - Date de la mutation (Date de signature du document)

- Nature de la mutation : adjudication, échange, vente, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), vente de terrain à bâtir
- Valeur foncière : il s'agit du prix exprimé dans l'acte
- Données extraites de Magic :
 - Adresse : numéro de voie, indice de répétition, type, code et libellé de la voie, code postal et libellé de la commune
 - Références cadastrales : code de la commune et du département, préfixe et code de la section cadastrale, numéro de plan ;
 - Descriptif du bien : surface réelle (il s'agit de la somme de la surface réelle du local et des surfaces des dépendances), code de type de local, type du local (appartement, dépendance, local d'activité, maison), nombre de pièces principales, surface du terrain (pour les terrains non bâtis, nature de culture et nature de culture spéciale).
- Pour les copropriétés (données extraites de Fidji) :
 - Numéro de volume (pour les copropriétés verticales) ;
 - Si le bien objet de la mutation fait partie d'une copropriété, nombre de lots et le numéro de lot dans la limite de cinq lots par mutation ;
 - La surface Carrez.

IMPORTANT

Trois informations ne sont plus mises à disposition depuis 2019 :

- la référence de l'acte : il s'agissait du code SAGES du service de la publicité foncière où a été enregistrée la transaction. Dans le cadre de procédures judiciaires, DVF n'est pas opposable au juge. Il faut alors revenir à l'acte. L'information sur la référence de l'acte, contenue dans DVF, était alors précieuse ;
- les articles du CGI – régime fiscal : cette référence fiscale, renseignée lors de l'encaissement des taxes dues au service de publicité foncière, pouvait fournir des informations sur la qualité des vendeurs ou acquéreurs ou sur la vocation future des biens.
- l'identifiant du local : le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti. Ce numéro permettait une correspondance avec le fichier du cadastre.

3.2.2.4 Mutations

Elle peut porter sur une combinaison presque illimitée des biens suivants :

- parcelles nues ou avec local ;
- subdivisions fiscales de parcelles (dites « suf ») : parties de parcelles enregistrées au cadastre ;
- locaux seuls ;
- ou encore partitions en volume d'un de ces biens.

Les mutations peuvent donc être simples et porter sur un seul élément. Dans ce cas, elles sont décrites par une seule ligne dans DVF. Elles peuvent aussi être complexes et porter sur un mélange de ces éléments. Dans ce cas, les différents objets de la mutation sont décrits par plusieurs lignes.

Chaque objet de la mutation peut être décrit par une ou plusieurs lignes. Par exemple, il peut y avoir plusieurs subdivisions fiscales pour décrire une parcelle.

Une ligne du fichier DVF correspond donc à la description :

- soit d'une subdivision fiscale sans local ;
- soit d'un local seul ;
- soit d'un local rattaché à une subdivision fiscale (en ce cas, il y a autant de lignes que de subdivisions fiscales rattachées à la parcelle porteuse du local).

3.2.2.5 Dispositions

Une mutation peut contenir une ou plusieurs dispositions. Seules les dispositions à titre onéreux sont disponibles dans DVF. Un acte peut contenir des dispositions relatives à la mutation mais aussi d'autres dispositions relatives à des actes juridiques particuliers (par exemple, une division de parcelles).

3.2.2.6 Limites

Uniquement les mutations à titre onéreux

Les données DVF ne concernent que les mutations à titre onéreux, c'est-à-dire que les dons et successions sont exclus de cette base. En outre, les apports en société d'immeubles ne sont pas compris dans la base DVF

Une base réputée quasi exhaustive

Toutes les mutations à titre onéreux sont normalement disponibles dans cette base. Cependant, il existe une exception liée à la notion de « complexité » de la mutation. Ainsi, certaines ventes peuvent ne pas apparaître dans la base du fait de leur complexité. C'est notamment le cas en ce qui concerne certaines copropriétés.

Une origine fiscale

Les données DVF ont pour source des bases fiscales qui répondent à l'objectif de lever et collecter les impôts. Aussi, elles ne sont pas conçues pour décrire le territoire ou en faire l'analyse. C'est pourquoi certains biens bâtis exonérés d'impôts apparaissent comme non bâtis dans les données DVF (un hangar agricole, par exemple).

Une publication territorialement inégale

Le dernier semestre des données mises à disposition est partiel. En effet, toutes les données DVF ne sont pas encore disponibles. Cela est en partie dû au temps de traitement des actes par les services de la publicité foncière. Il est ainsi possible que les mutations n'apparaissent dans DVF que plusieurs mois après leur publicité. Généralement les fichiers livrés en octobre comprennent l'intégralité de l'année n-1. De manière très marginale, certaines données peuvent être ajoutées aux millésimes précédents.

On constate une disparité selon les différents départements qui peuvent parfois accuser des différences importantes dans la publication des actes. Ainsi, la figure 3.5 présente les mutations disponibles sur les quatre départements bretons (22 : Côtes d'Armor ; 29 : Finistère ; 35 : Ille-et-Vilaine ; 56 : Morbihan) à la suite du téléchargement des données DVF en avril 2023. L'écart entre l'année 2022 et les années précédentes est très important pour deux départements (22 et 29) tandis que les deux autres (35 et 56) voient le nombre de mutations disponibles quasiment complet. Ces variabilités se reproduisent de manière indifférenciée au niveau national.

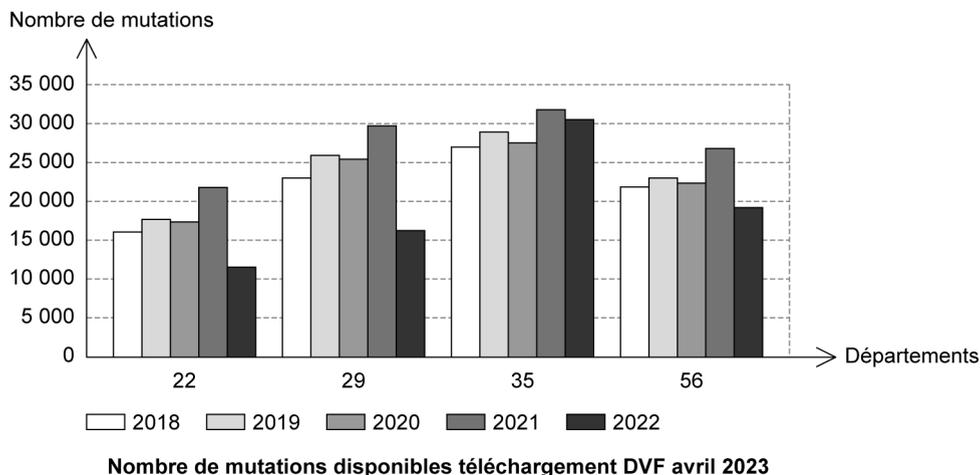


Fig. 3.5. Nombre de mutations disponibles sur les 4 départements bretons

3.2.3 Cadre juridique

La mise à disposition gratuite des données de valeurs foncières (DVF) auprès du public est encadrée juridiquement par l'article L. 112 A du Livre des procédures fiscales (LPF) issu de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018. Le décret en Conseil d'État n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 (*JO* du 30 décembre 2018) relatif à la « publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières » précise cet article en exposant les conditions de mise à disposition ainsi que les informations rendues librement accessibles.

Les conditions générales d'utilisation (CGU) de la DGFIP indiquent les règles s'appliquant pour l'utilisation des données. Ce document précise que les données DVF contiennent des données personnelles et qu'à ce titre elles ne doivent permettre la réidentification des personnes concernées.

En application du règlement général sur la protection des données (RGPD), l'utilisation des données DVF nécessite de respecter le cadre de la protection des données personnelles. Cependant, puisque les données DVF, issues de la publicité foncière, répondent à une obligation légale, celles-ci ne peuvent faire l'objet d'une suppression par les personnes concernées : l'exercice du droit d'opposition n'est donc pas possible. Toutefois, un droit de rectification et de limitation du traitement des données est possible pour corriger les données qui seraient erronées.

Les CGU indiquent que les informations de DVF ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne.

3.2.3.1 Un service institué par le Livre des procédures fiscales

C'est l'article L. 112 A du Livre des procédures fiscales (LPF), introduit par la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, qui permet

désormais à l'administration fiscale de communiquer librement au public les valeurs foncières des mutations pour concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers.

Cela se matérialise au travers d'une mise à disposition sur le site www.data.gouv.fr.

Des lois successives ont été nécessaires avant d'arriver à la rédaction de cet article L. 112 A, remplaçant l'ancien article L. 135 B du LPF qui organisait la diffusion des données foncières, à destination essentiellement des acteurs publics.

3.2.3.2 Décret d'application du Conseil d'État

Le décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières permet d'appliquer l'article L. 112 A du LPF.

Il prévoit que l'administration fiscale mette gratuitement à disposition du public des informations relatives aux opérations portant sur des biens ou droits immobiliers publiés au fichier immobilier au cours des cinq dernières années, issues des traitements informatisés relatifs à la publicité foncière et à la documentation littéraire du cadastre. Ce peut être :

- des ventes (dont VEFA) ;
- des adjudications ;
- des expropriations ;
- des échanges.

3.2.3.3 RGPD et protection des données personnelles

Le règlement général sur la protection des données (RGPD) n° 2016/679 de l'Union européenne s'applique depuis le 25 mai 2018. Comme pour tout fichier ayant trait aux données personnelles, l'utilisation des données DVF nécessite de respecter ce cadre.

Une donnée personnelle est définie comme une information qui permet d'identifier un individu, directement ou indirectement. Il peut s'agir d'un nom, d'une date de naissance, d'une adresse, d'une référence parcellaire, etc.

Le décret n° 2018-1350 prévoit :

- que les traitements des informations transmises ne peuvent avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées ;
- que ces informations ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne.

L'utilisateur des données DVF doit donc être vigilant. Il s'engage d'une part à ce que les analyses réalisées ne permettent pas d'identifier les personnes concernées et d'autre part à ne pas indexer les données non agrégées en ligne.

REMARQUE

Dans le cadre du RGPD, un traitement de données doit avoir un objectif, une finalité. À chaque traitement de données doit être assigné un but, qui doit bien évidemment être légal et légitime au regard de l'activité professionnelle. Toutes les informations sur le RGPD sont disponibles sur le site de la Commission nationale informatique et libertés – CNIL (www.cnil.fr).

La data par l'exemple

4.1 Indicateurs de prix

4.1.1 Médiane, moyenne

Pour créer des prix moyens ou médians, il est fortement conseillé d'appliquer une logique de segmentation. Il convient au préalable de regrouper les mutations homogènes pour construire un segment de marché.

La moyenne ne peut être justifiée que lorsque l'on est sûr que l'ensemble est totalement homogène. Cet idéal pouvant toujours être remis en cause en pratique, il est toujours plus souhaitable de travailler avec la médiane qui atténue davantage l'effet d'éventuelles valeurs extrêmes.

L'utilisation de la médiane permet également de travailler avec des quartiles ou des déciles (lorsque la taille de l'échantillon le permet) qui sont complémentaires pour observer la dispersion des prix.

4.1.2 Euros constants

Les prix courants sont les prix tels qu'ils sont indiqués à une période donnée, ils sont dits « en valeur nominale ». Les prix constants sont les prix en valeur réelle c'est-à-dire corrigés de la variation des prix par rapport à une donnée de base ou de référence.

Les valeurs foncières peuvent être rapportées à une année de référence pour permettre la prise en compte de l'inflation.

Une maison à 100 000 € en 2009 n'a pas un prix équivalent à celui d'une maison de 100 000 € en 2017, toutes choses égales par ailleurs. Les effets de l'inflation porteraient le prix à 108 446 € ($100\,000 \times 2\,568/2\,368$ d'après les indicateurs de l'Insee).

Les prix courants sont les prix tels qu'ils sont indiqués à une période donnée (100 000 € en 2009). Les prix constants (100 000 € ramené en 2017 soit 108 446 €) sont les prix en valeur réelle c'est-à-dire corrigés de la variation des prix par rapport à une donnée de base ou de référence. C'est pourquoi l'on parle aussi d'euros constants et d'euros courants.

4.1.3 Prix extrêmes

La fonction filtre permet d'évincer les prix à 0 ou 1 euro. Mais rien n'empêche l'utilisateur d'être plus strict dans l'éviction de mutations. À l'inverse, si des valeurs sont anormalement hautes, on peut également les retirer de l'échantillon.

IMPORTANT

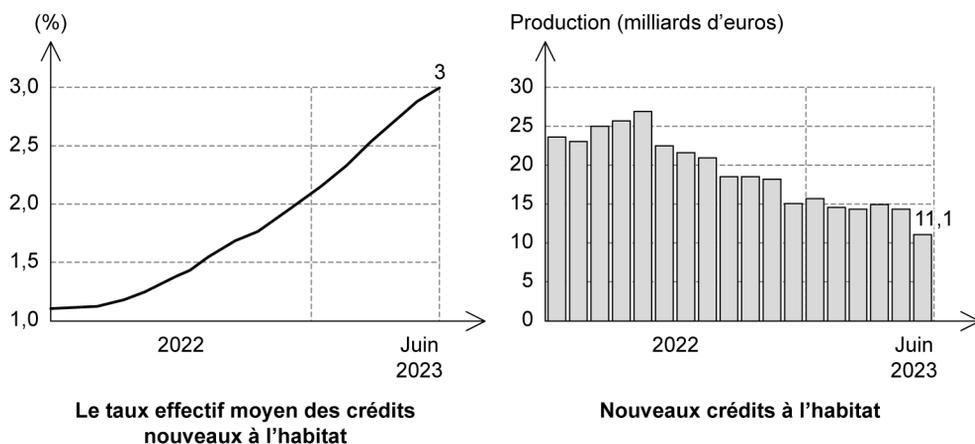
Des prix extrêmes peuvent aussi masquer des séquences de marchés particuliers (marché de terrains inconstructibles dans une zone de terrains constructibles). Une rapide vérification sur la base de données permet de s'en assurer et d'exclure les mutations qui présentent des prix anormaux ou les retenir dans l'analyse d'un nouveau marché.

4.2 Résidentiel collectif

4.2.1 Conjoncture immobilière dans le résidentiel

La hausse des taux d'intérêt a déclenché une onde de choc majeure dans le secteur le plus exposé au loyer de l'argent : la construction immobilière. Cela constitue un handicap lourd sur la croissance des prochains mois, des prochains trimestres.

L'acquéreur d'un logement neuf est confronté aujourd'hui à trois chocs de prix. En premier lieu, l'inflation, qui touche toute l'économie. En second lieu l'empilement des normes toujours plus nombreuses qui concernent le bâtiment. Et enfin, le coût de l'argent, avec un constat redoutable. Une hausse de 1 % des taux d'intérêt conduit à une hausse de la mensualité d'environ 10 %. Or les taux des prêts immobiliers ont augmenté de près de 3,45 % en l'espace de 18 mois an. Toute la filière économique est touchée.



Source : Banque de France

Fig. 4.1. Statistiques sur les taux de crédit

4.2.1.1 Accélération de la chute de production de crédit immobilier

Plus les taux montent, plus la production de nouveaux prêts à l'habitat baisse. Alors qu'elle avait semblé se stabiliser au-dessus des 14 milliards d'euros ces derniers mois, elle chute de nouveau en juin pour atteindre 11,1 milliards, selon les dernières statistiques de la Banque de France, publiées ce jeudi 6 juillet 2023. C'est à peine plus de la moitié du niveau d'il y a un an à la même période.

Tous les grands promoteurs immobiliers constatent une chute de leurs réservations de logements au premier semestre 2023. L'heure est aux réductions de coûts et au développement d'autres activités plus porteuses.

4.2.1.2 Promotion immobilière

Avec des chutes de ventes à deux chiffres pour tous les grands groupes cotés, un avertissement sur résultats pour Nexity, la publication des derniers résultats semestriels des grands promoteurs immobiliers est venue à nouveau souligner les difficultés du secteur du logement neuf.

À titre d'exemple, sur les six premiers mois de 2023, le numéro un, Nexity, affiche une baisse de ses réservations de logements de 20 % en volume, à 6 085 lots, et de 28 % en valeur, à 1,26 milliard d'euros, par rapport à la même période de 2022.

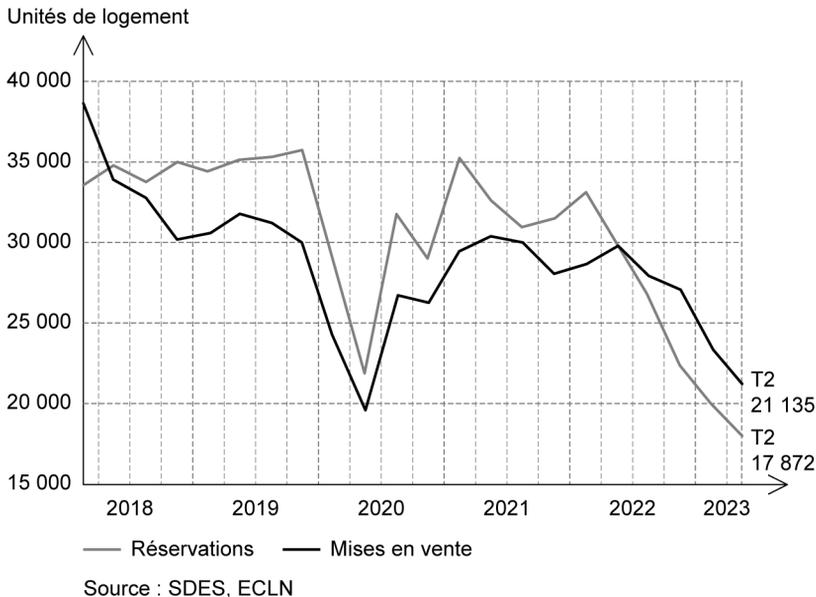


Fig. 4.2. Statistiques sur la commercialisation des logements neufs

La crise s'installe en matière de vente de logements neufs, au vu des dernières statistiques publiées, jeudi 17 août 2023, par le ministère de la Transition écologique. Environ 18 000 logements neufs ont ainsi été réservés par des particuliers au deuxième trimestre 2023, soit un recul de 10,4 % par rapport au trimestre précédent (données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables). C'est la cinquième baisse trimestrielle consécutive.

Ce nouveau repli, généré par la hausse marquée des taux immobiliers, rappelle la période de crise sanitaire, avec un niveau de réservation inférieur de 18 % par rapport à celui du deuxième trimestre 2020.

Maintien des prix

On observera que l'heure n'est pas à la chute des prix, même si ceux-ci ne paraissent pas refléter l'inflation et la hausse des coûts de construction : à 4 827 euros le mètre carré, le prix moyen de vente au deuxième trimestre a crû de 4,1 % par rapport à son niveau à la même période de 2022, et de 0,5 % par rapport au premier trimestre 2023. En outre, la hausse des prix vaut pour toutes les surfaces.

Début d'une phase de cycle baissier

Les promoteurs ont dû revoir à la baisse de leurs prévisions de résultat, dans une conjoncture jugée durablement adverse par les directions des grands opérateurs. Même si le groupe Nexity affiche des résultats meilleurs que le marché, il est en retrait de près de 34 % pour le seul premier trimestre (39 % pour les ventes aux particuliers et 8 % pour les ventes en bloc – par immeubles entiers ou par lots d'appartements). Il anticipe désormais pour 2023 un résultat opérationnel de 250 millions d'euros, au lieu de plus de 300 millions d'euros précédemment.

Altarea, quant à lui, affiche au premier semestre des réservations en retrait de 12 % en volume, à 4 415 unités, et de 7 % en valeur, à 1,31 milliard. Pour le groupe Altarea, le marché résidentiel est clairement entré dans un cycle baissier et il assume la réduction de ses engagements financiers dans le logement.

Chez Kaufman&Broad, les réservations de logements en valeur s'élèvent à 503,2 millions d'euros, en baisse de 19,4 %. En volume, elles s'établissent à 2 235 logements correspondant à une diminution de 11,5 %.

L'activité de Vinci Immobilier reflète également la crise, même si l'entreprise demeure active sur les segments dynamiques de l'hôtellerie et des résidences gérées, ce qui lui permet d'amortir le choc. Son chiffre d'affaires a fléchi néanmoins de 23 % au premier semestre, à 600 millions d'euros, et les réservations de logements sont en recul de 36 % en un an au 30 juin, avec un total de 1 772 lots.

Le groupe Bouygues, qui comme Vinci a publié ses comptes semestriels vendredi 28 juillet 2023, a fait état pour Bouygues Immobilier d'une baisse des réservations dans le résidentiel de 26 % sur un an. Dans un contexte déprimé, son carnet de commandes est par ailleurs en repli de 21 % à la fin juin.

Ventes en bloc en berne

Le recours en proportion à davantage de ventes en bloc aux investisseurs institutionnels n'a pas permis aux promoteurs de compenser totalement la baisse des ventes aux particuliers – bloqués par des prix élevés et la remontée des taux d'intérêt d'emprunts immobiliers. En conséquence, l'heure est à la chasse aux coûts et à la recherche de nouvelles ressources.

Nexity a ainsi lancé un plan d'économies sur ses frais généraux. Il vient de céder sa filiale en Pologne, la vente de sa filiale au Portugal devant suivre de peu. Il poursuit aussi sa

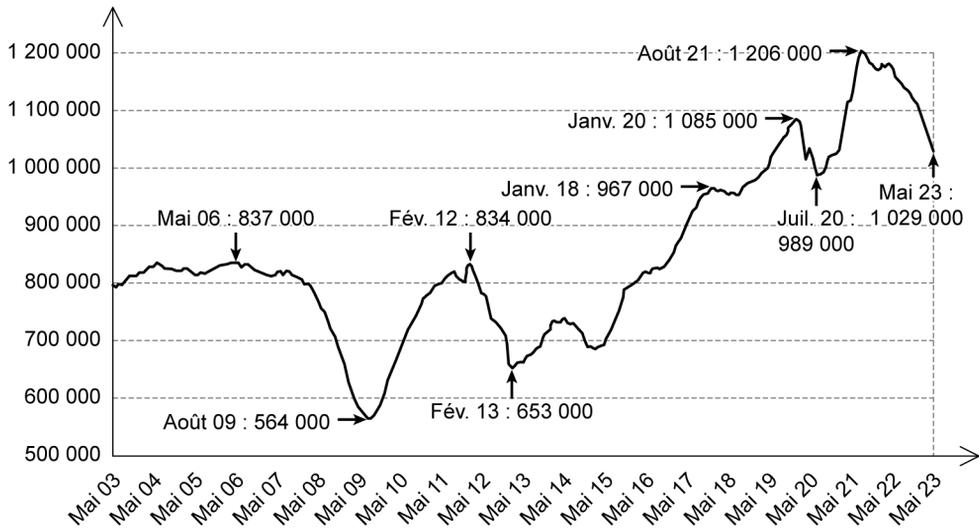
diversification – comme en témoigne le récent partenariat noué avec Carrefour dans la régénération urbaine. Alors qu'il a déjà beaucoup développé, ces dernières années, les services : gestion et administration de biens, distribution de produits immobiliers, exploitation de résidences étudiantes ou, dans les bureaux, de centres de coworking.

Le marché anticipe que le logement neuf de demain sera décarboné et abordable, avec des volumes de transaction sans doute structurellement plus faibles que par le passé et une part de réhabilitation plus importante. Les équipes d'Altarea sont déjà à l'œuvre sur toutes ces thématiques et ont assigné à chacune de leurs marques des objectifs ambitieux en la matière. La profession de la promotion immobilière est unanime : pour elle, les réponses du gouvernement ne sont pas à la hauteur des enjeux.

Il faut enfin rappeler les menaces qui pèsent sur les entreprises du bâtiment, qui sont nombreuses à être installées sur le marché de la construction de logements.

4.2.1.3 Logement ancien

Du fait de la remontée des taux depuis plus d'un an, l'effet sur le prix des logements est palpable. Selon la dernière note de conjoncture des Notaires de France, le nombre de transactions dans l'ancien, cumulé sur 12 mois, s'élève à 1,03 million d'opérations à fin mai 2023, contre 1,11 million sur toute l'année 2022. Depuis le mois d'août 2022, la contraction mensuelle atteignait en moyenne 5 %, mais depuis le début de cette année 2023, les baisses prennent une plus grande ampleur : plus du double, avec – 12,6 % à fin mai 2023. De fait, la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) table sur un atterrissage à 950 000 ventes en 2023.



Source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Fig. 4.3. Volume de transaction en France de logements anciens

La data au service de l'expertise en évaluation immobilière

En avril 2019, le ministre du Budget annonçait aux professionnels de l'immobilier l'ouverture de la data des transactions immobilières au grand public, alors qu'elle ne l'était précédemment qu'aux seuls ayants droit, pour l'essentiel les collectivités locales. Cette décision a transformé en profondeur les manières d'appréhender les valeurs immobilières par les professionnels de l'immobilier et du foncier.

Composé de quatre parties, cet ouvrage inédit s'attache à recenser les données au service de la connaissance de la valeur immobilière (données de ventes immobilières et foncières, contenu réglementaire des outils d'urbanisme, les informations sur les entreprises, etc.). Il décrit le nouvel éco-système qui s'est organisé au service de l'expertise à travers des exemples concrets à destination du grand public, pour des métiers spécialisés (experts en évaluation immobilière, experts-géomètres, notaires, etc.) et pour des spécialistes de l'urbanisme et de l'immobilier (agences d'urbanisme, promoteurs, aménageurs, collectivités locales, établissements publics fonciers, etc.).

Cet ouvrage très concret est un outil indispensable pour les professionnels de l'immobilier et du foncier.

Isidro Perez Mas et **Michel Huyghe** sont experts associés du Cabinet IPFEC, expert en évaluation immobilière (REV/TRV), membres de la Chambre des Experts immobiliers de France (CEIF), du LIFTI, formateurs seniors (Lefebvre-Dalloz, RNEI, Adnov et Bussinessimmo).

Julien Déniel est data manager, fort de plus de 15 ans d'expérience dans la valorisation des données immobilières et foncières, la connaissance des territoires et la gestion de projets

Clara Perez, experte en évaluation immobilière (CEIF), spécialisée dans les biens exceptionnels, chargée de la data au Cabinet IPFEC, membre de la commission DVI et formatrice à la CEIF.

Rémy Le Floch est conseil en entreprise, membre du LIFTI (groupe de travail sur la data), formateur à la CEIF, a été jusqu'en mai 2023 délégué général de la Chambre des Experts immobiliers de France et chargé de la coordination pour le développement du logiciel DVI.

Sommaire

- Chapitre 1 :** Notions de base
- Chapitre 2 :** Conjoncture économique
- Chapitre 3 :** Data immobilières
- Chapitre 4 :** La data par l'exemple

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

ISBN 978-2-281-13622-7



9 782281 136227

EDITIONS

LE MONITEUR