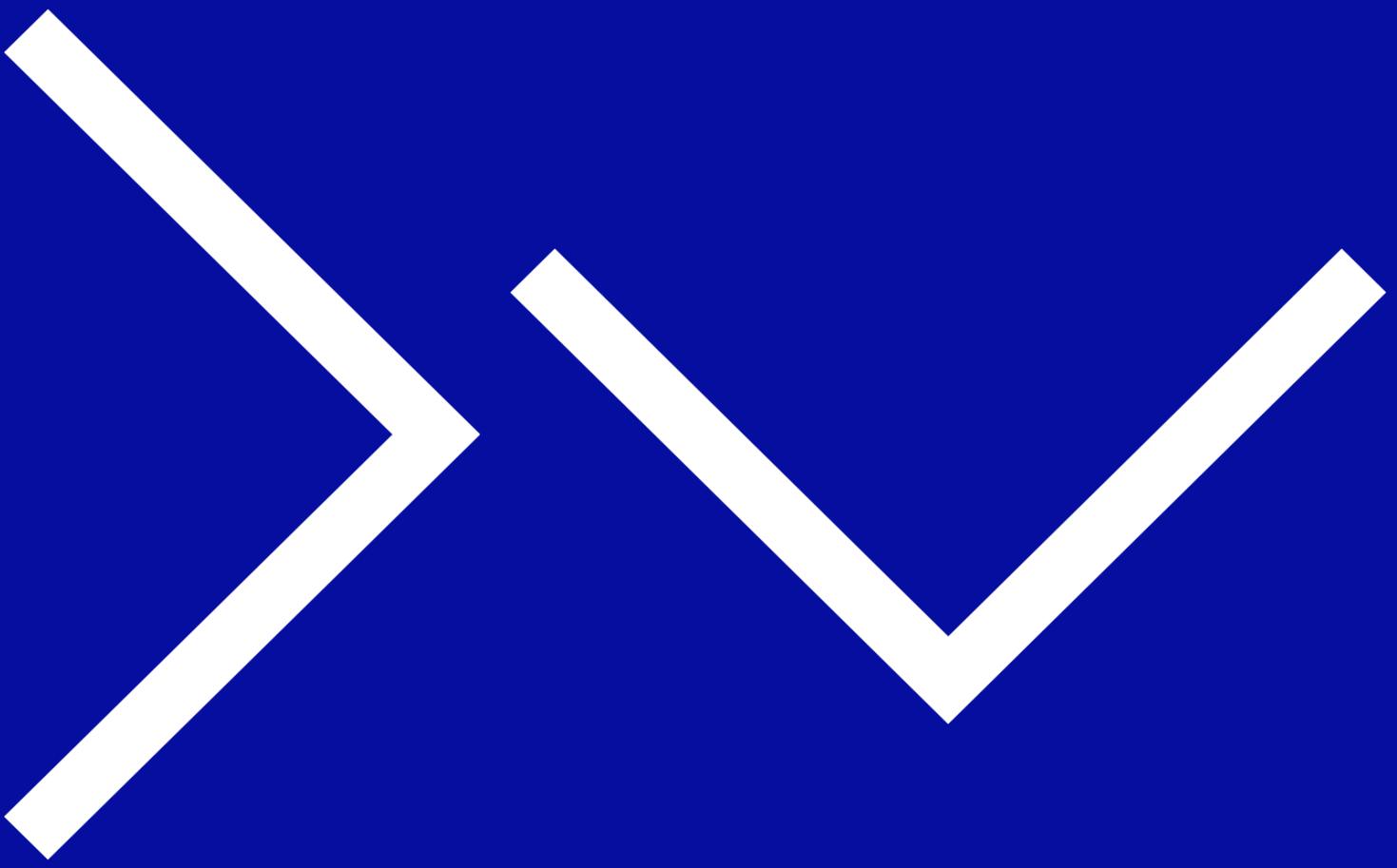


addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

05

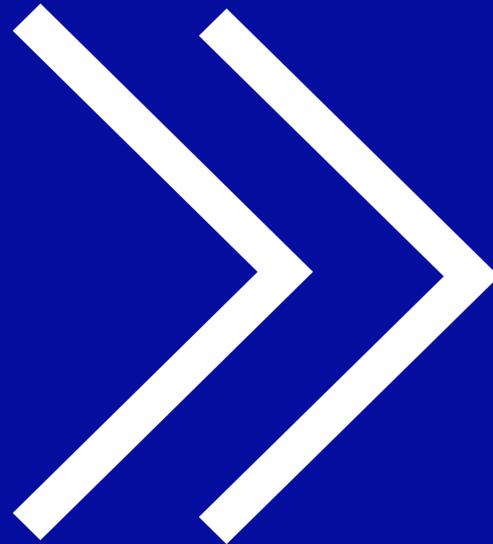


DVF et l'analyse des marchés immobiliers

Sommaire



- Data management > DVF
- Analyses exploratoires sur les marchés économiques
- Analyses des marchés résidentiels
- Conclusions



Data Management > DVF

Traitements statistiques



Marché
immobilier
économique



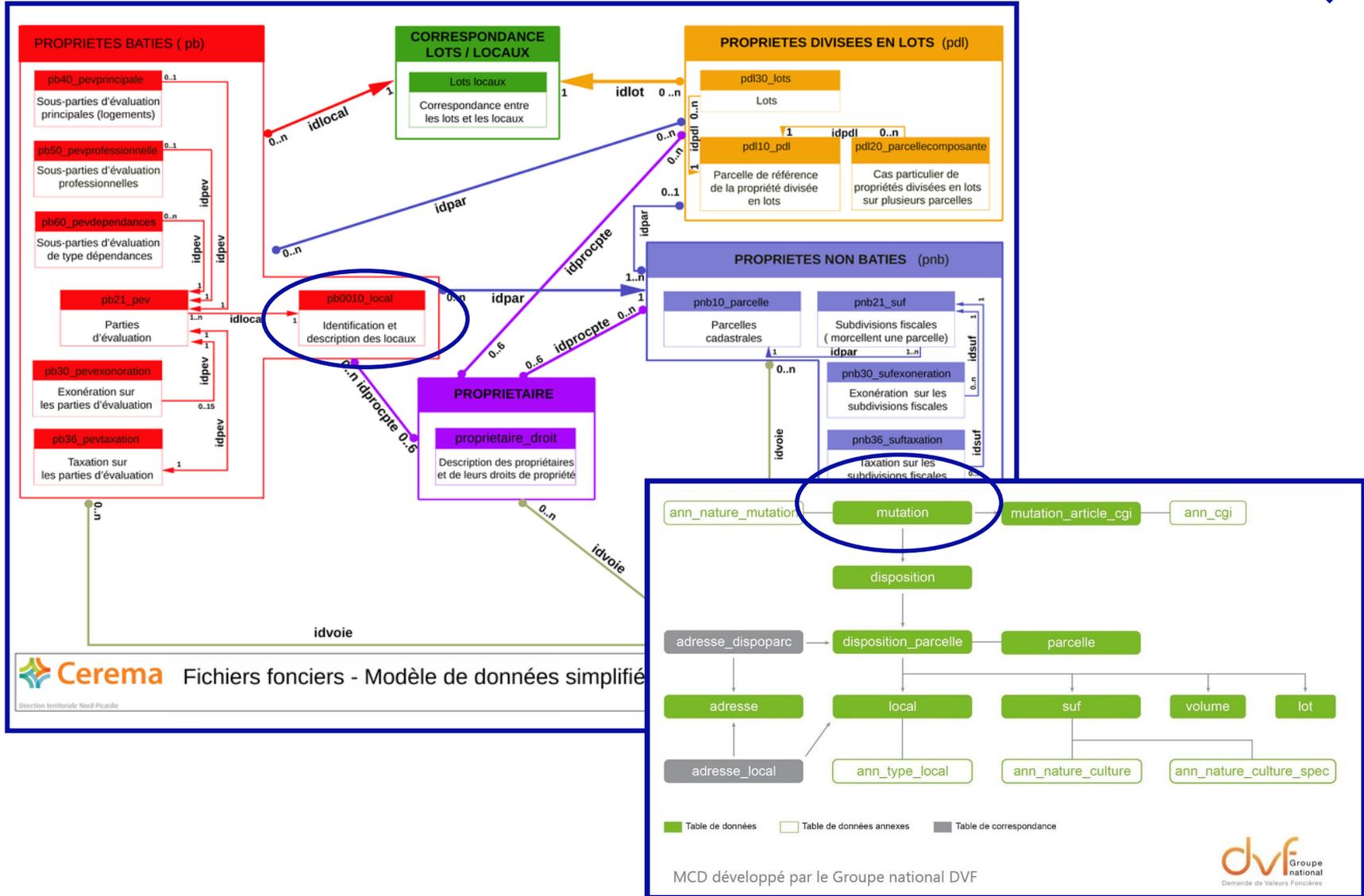
Analyse
exploratoire

Marché
immobilier
résidentiel



Classification des iris
à l'échelle du littoral
métropolitain

Jointure Fichiers Fonciers



Rappel : 7 intercommunalités



Territoire d'analyse :
le grand littoral
métropolitain



2 régions
3 départements
96 communes

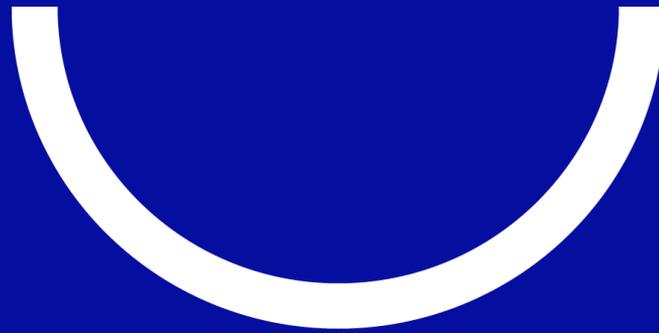


265 000
logements (2014)



416 000 habitants
(2014)





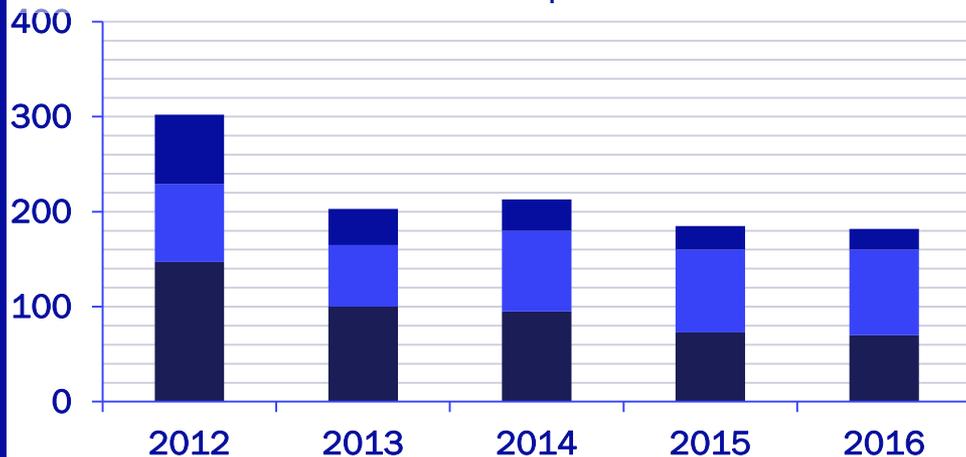
Marché économique :ières analyses
exploratoires

1ers résultats statistiques



nombre de transactions

littoral métropolitain



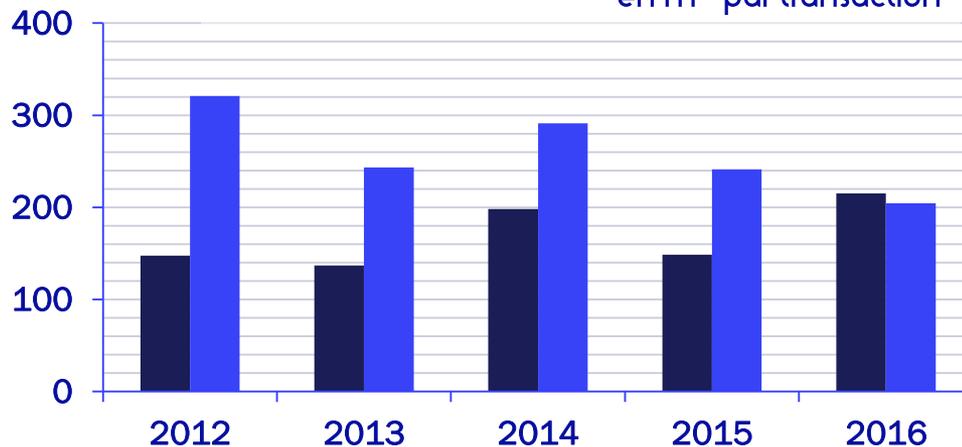
➤ un volume de ventes stable depuis 4 ans

■ Autres locaux ■ Bureaux ■ Commerces

➤ l'apparente stabilité des surfaces vendues

surfaces moyennes vendues

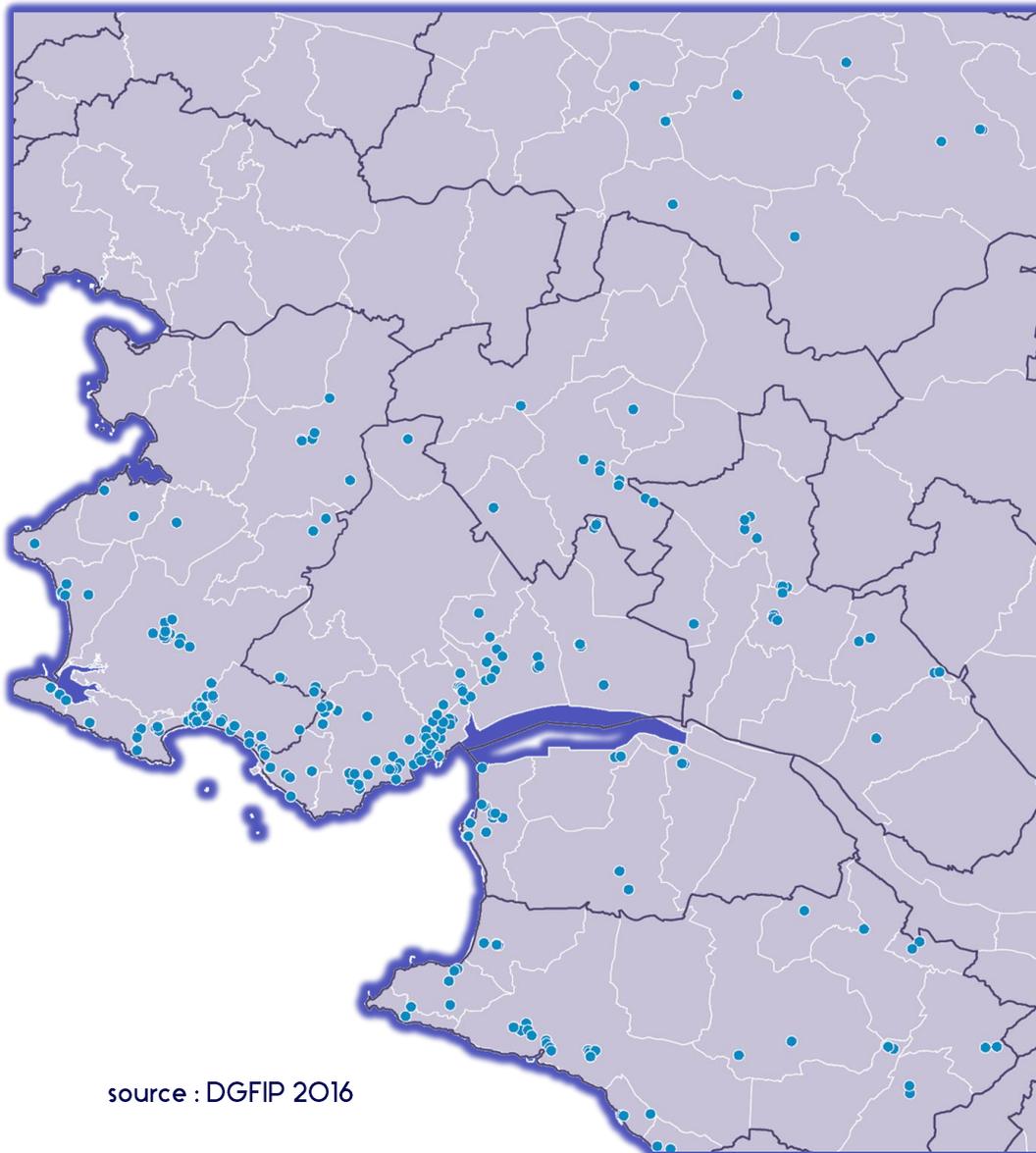
en m² par transaction



■ Commerces ■ Bureaux

source : DGFIP 2016

1ères cartes : bureaux



source : DGFIP 2016

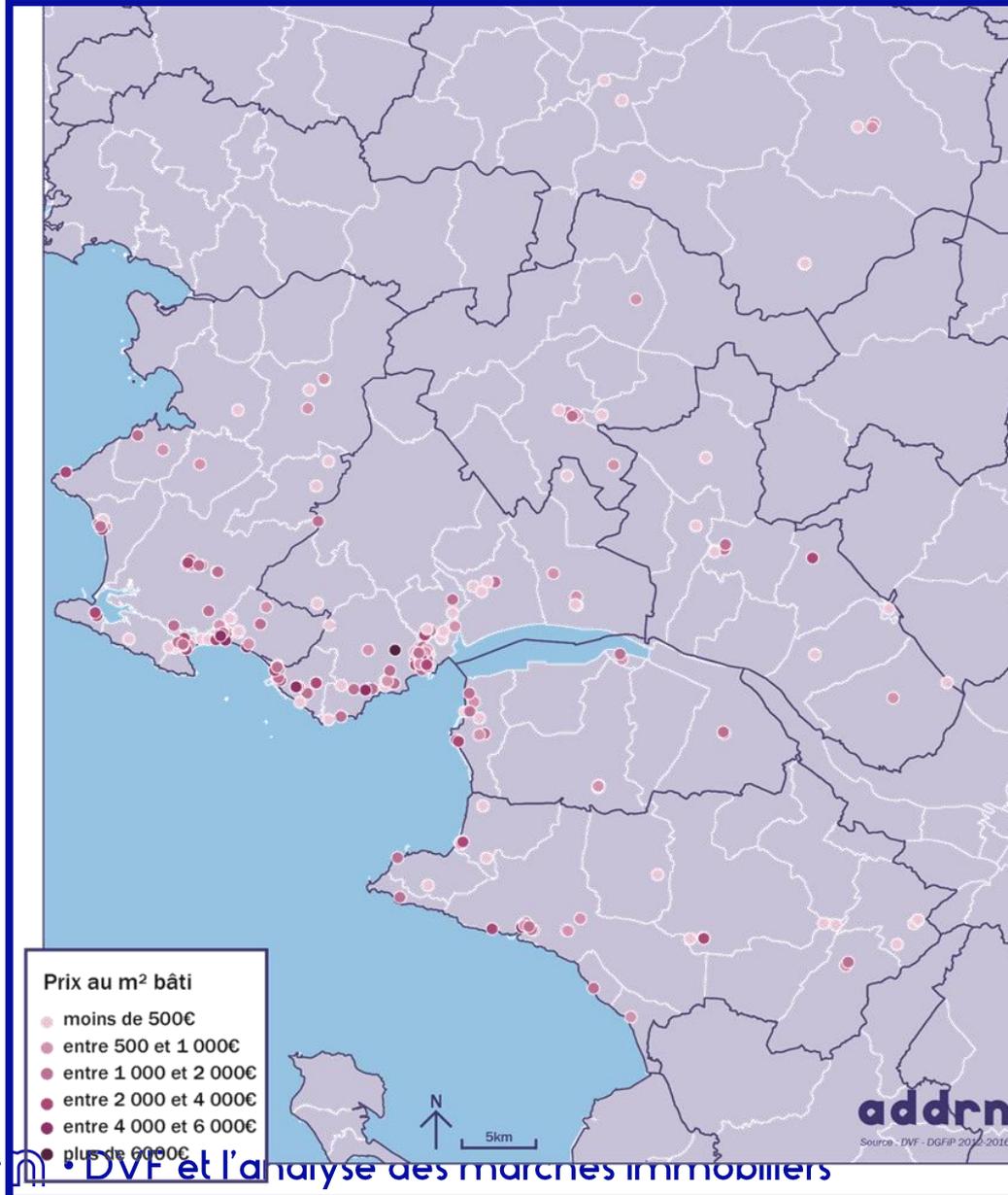
focus bureaux
localisation
des transactions 2012-2016

**6 communes
concentrent
50 % des
transactions**



Batz-sur-Mer
La Baule
Pornichet
Saint-Nazaire
Saint-Brévin
Pornic

lères cartes : commerces



focus commerce
montants
des transactions 2012-2016

Géolocalisation et
valeur des
transactions
associées

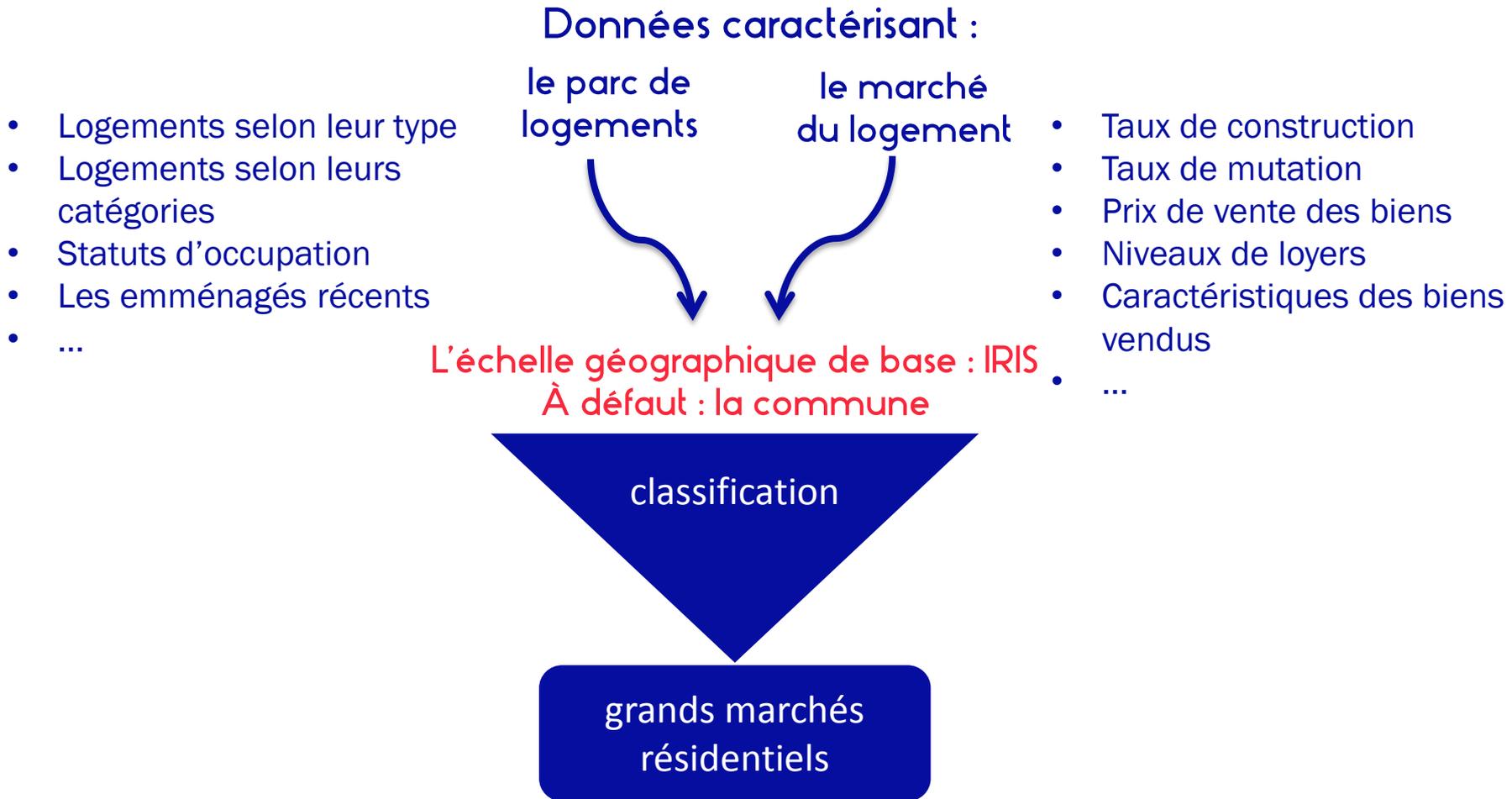
source : DGFiP 2016

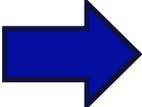
CADOL - 05.12.17



Des marchés résidentiels : principaux enseignements

Typologies des marchés résidentiels



 Au total : 27 variables ont été intégrées à l'analyse

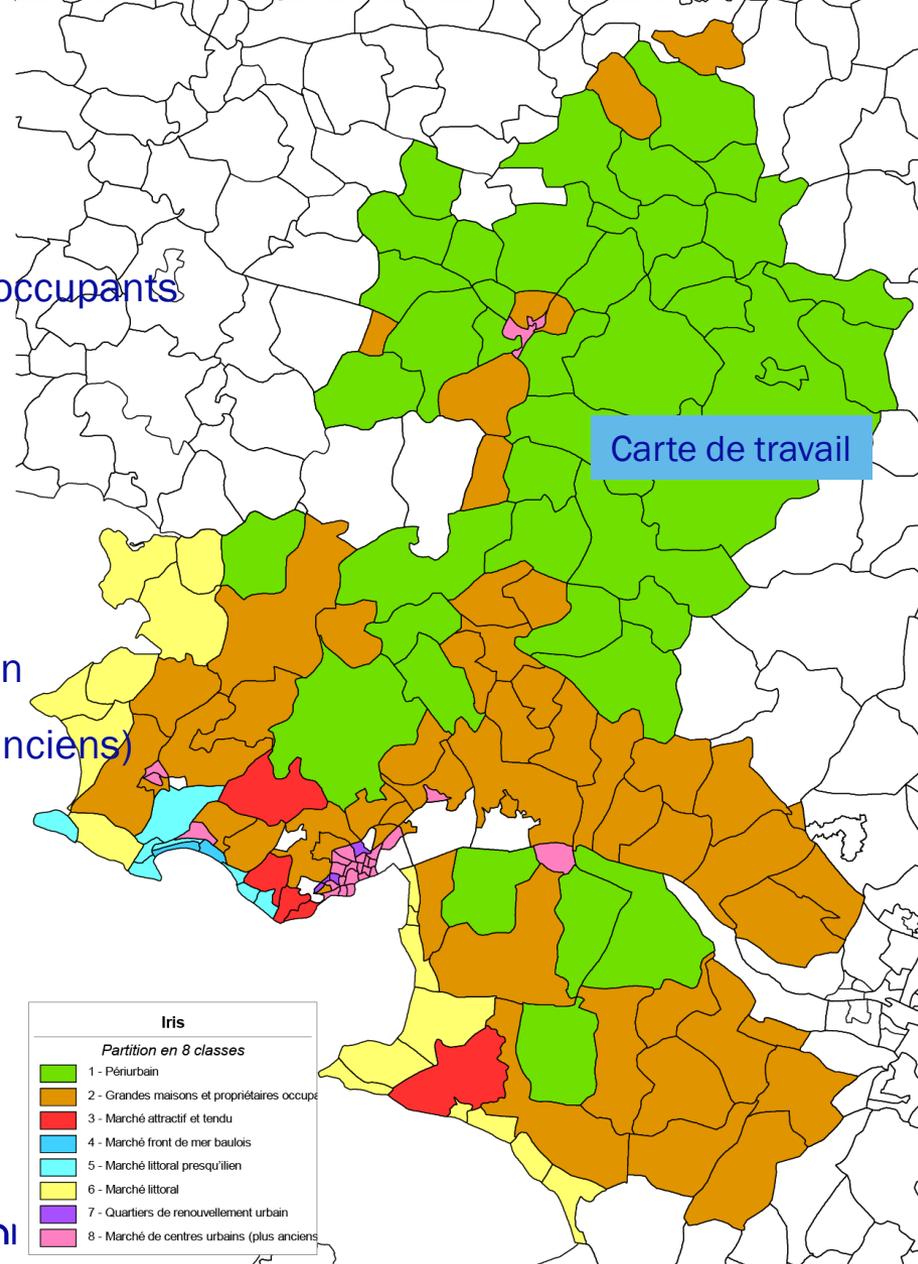
Typologie des marchés résidentiels



La typologie des 8 classes à l'iris :

- Classe 1 : périurbain « rural »
- Classe 2 : grandes maisons et propriétaires occupants
- Classe 3 : marché attractif et tendu
- Classe 4 : marché front de mer baulois
- Classe 5 : marché littoral presque ilien
- Classe 6 : marché littoral
- Classe 7 : quartiers de renouvellement urbain
- Classe 8 : marché de centres urbains (plus anciens)

➔ La typologie en 8 classes est très détaillée

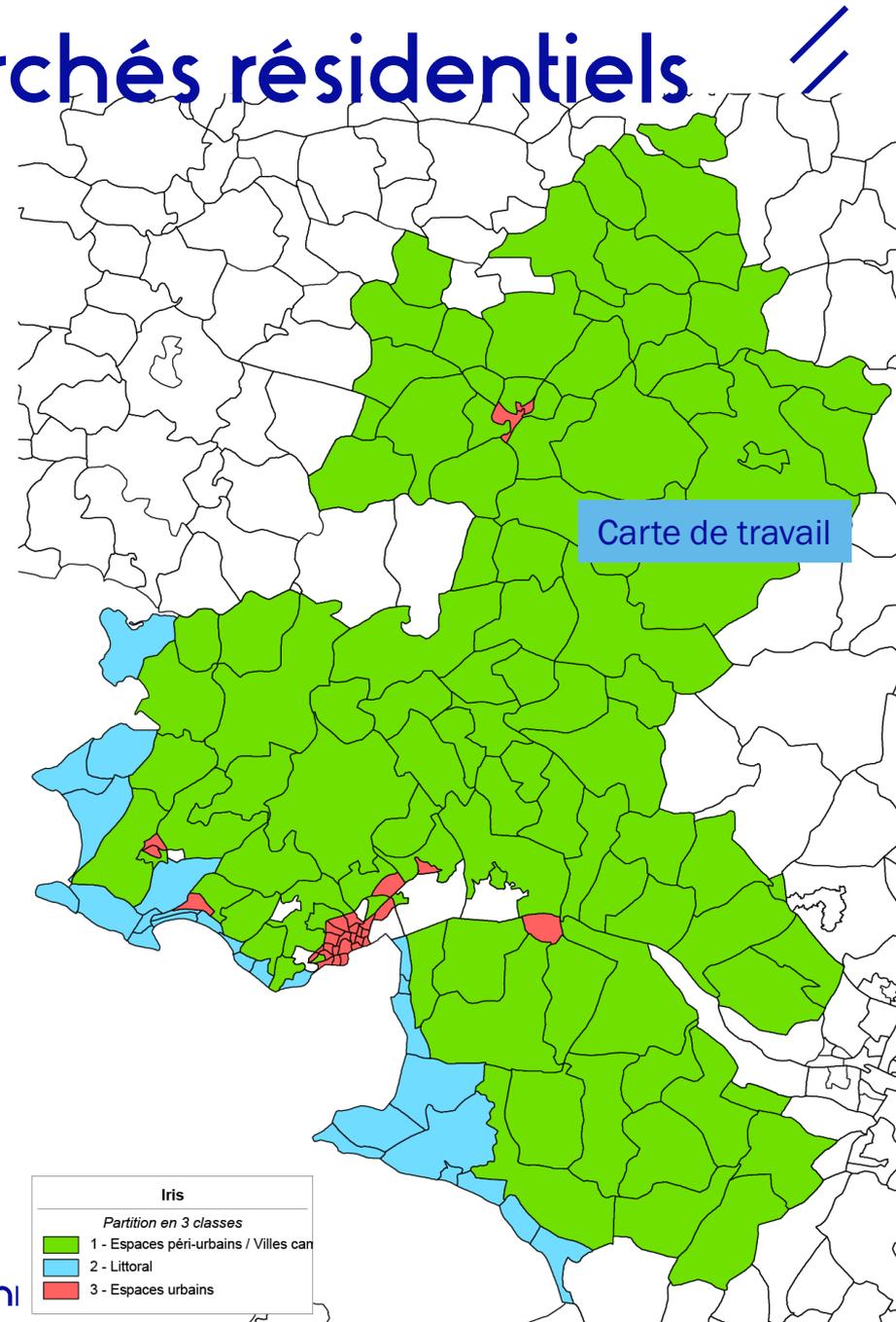


Typologie des marchés résidentiels

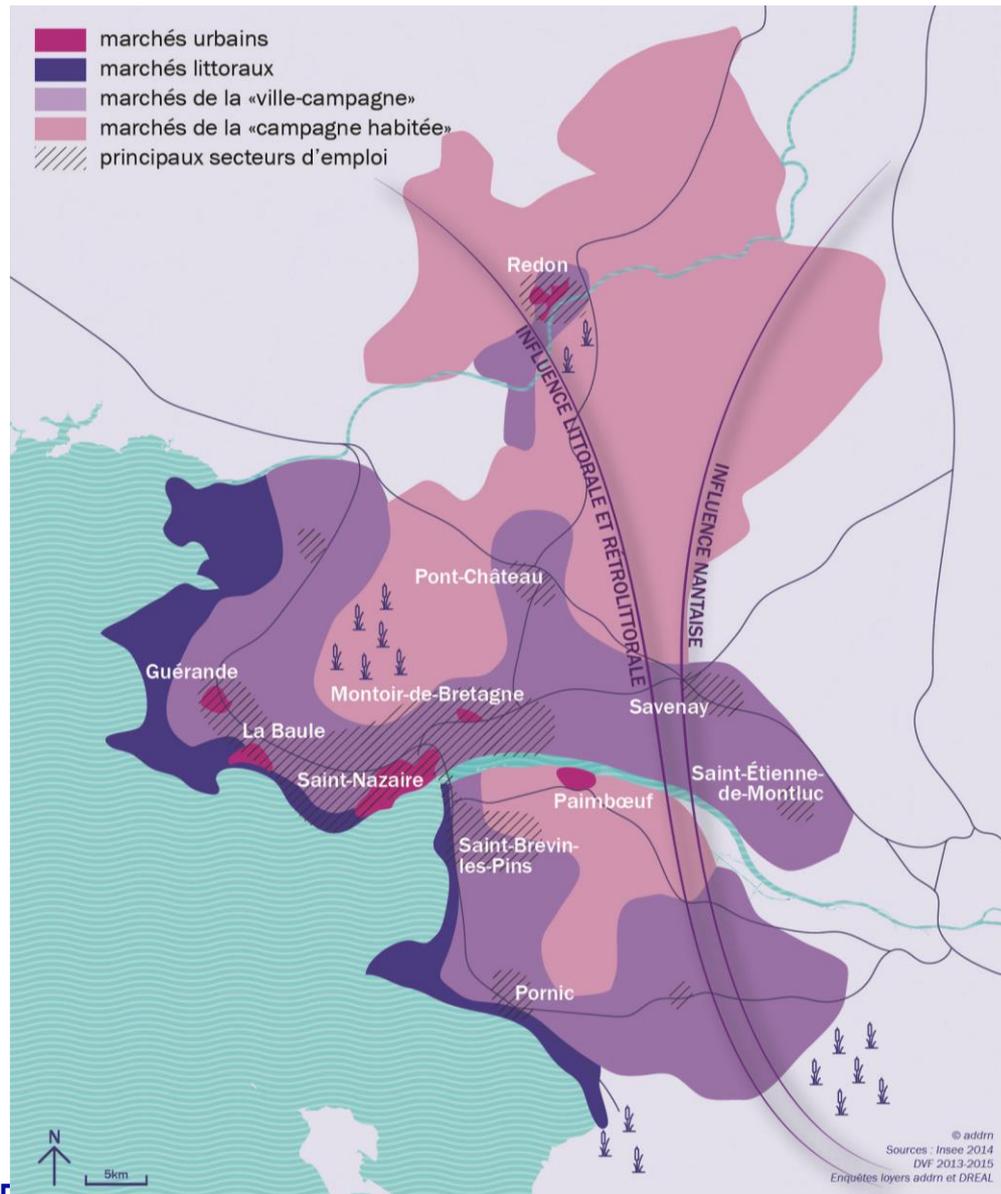
La typologie des 3 classes à l'iris :

- Classe 1 : espaces périurbains
- Classe 2 : espaces littoraux
- Classe 3 : espaces urbains

➔ La typologie 3 classes est plus synthétique



Analyse des marchés résidentiels

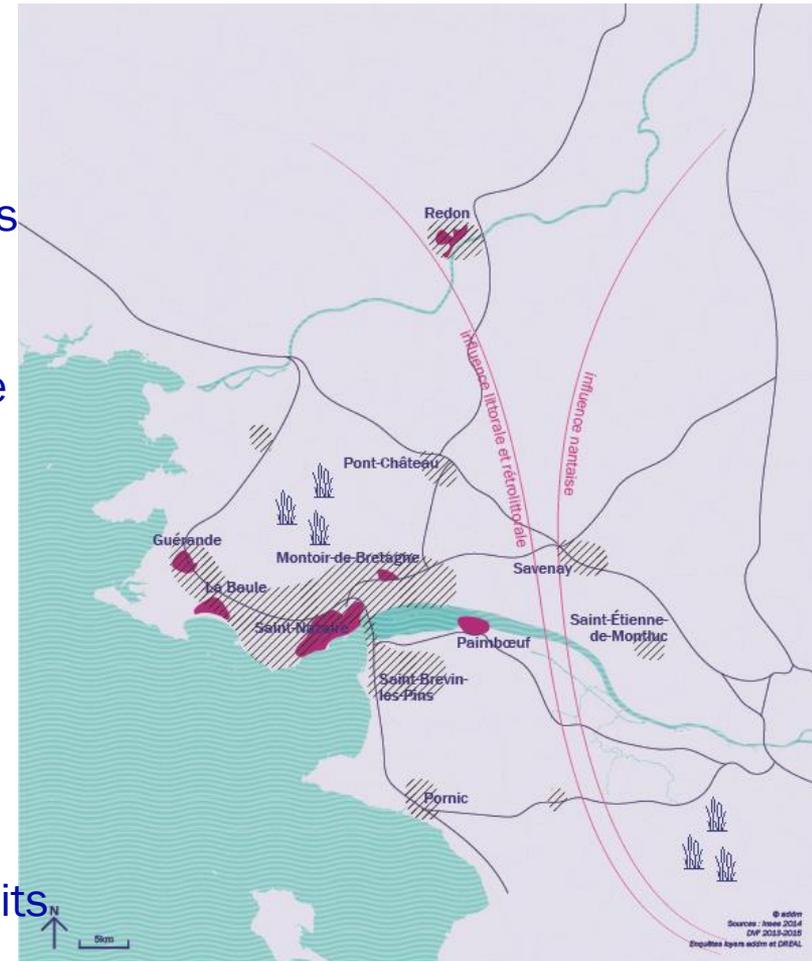


Le marché urbain



Ses principales caractéristiques :

- Les résidences principales sont d'abord des appartements
- Faible % de propriétaires et % plus élevé de locataires hlm
- Taux de mutation important
- Surreprésentation des emménagements récents
- Des appartements vendus plus grands
- Des terrains des maisons vendues plus petits

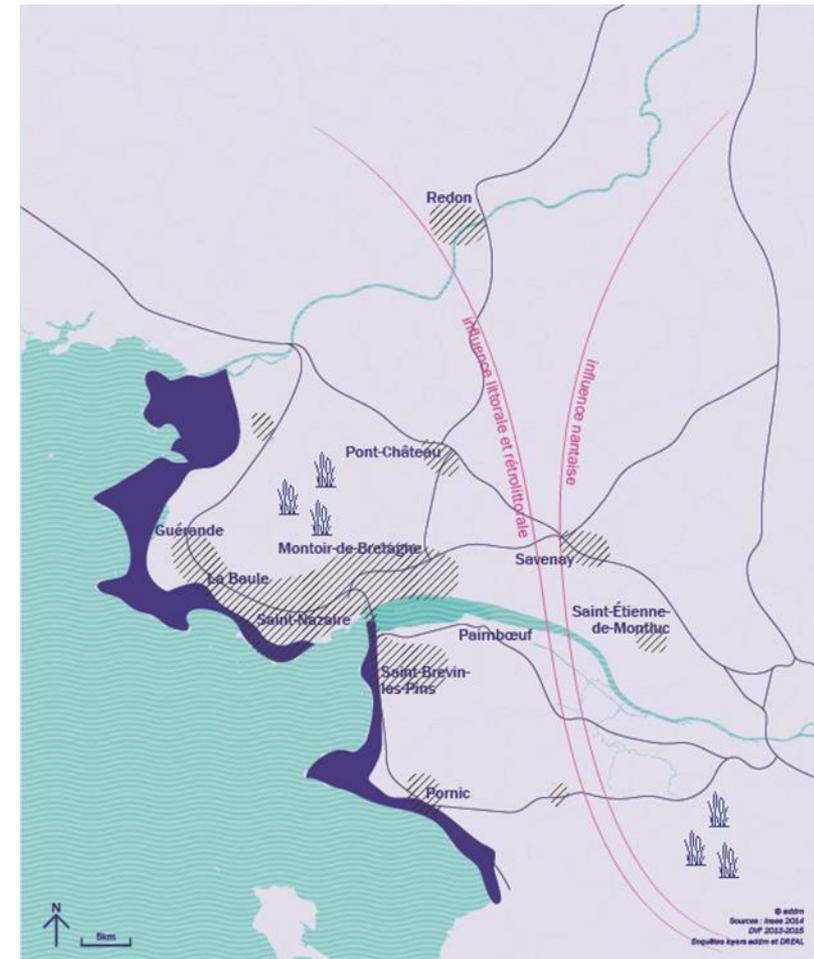


Le marché littoral



Ses principales caractéristiques :

- Fort % résidences secondaires et faible % de résidences principales
- Valeurs élevées des ventes de biens anciens
- Appartements vendus plus petits
- Terrains des maisons vendues plus petits

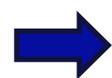


Les espaces rétro littoraux

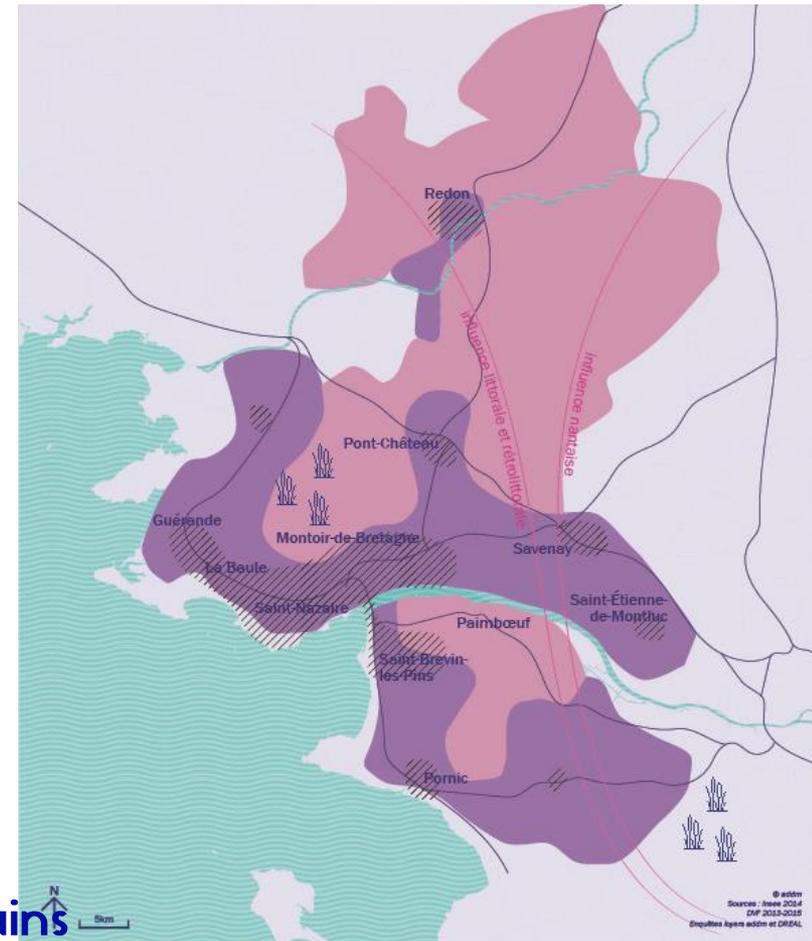


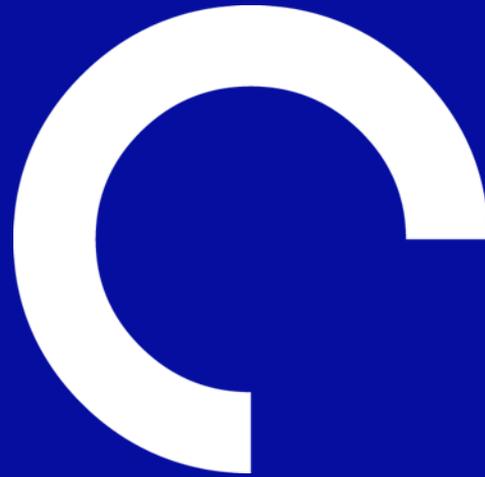
Deux sous marchés : la ville campagne (violet)
et la campagne habitée (rose)

- Importance des maisons individuelles
- avec de **grands terrains**
- occupées par des **propriétaires**
- Peu d'appartements
- Sous représentation des marchés locatifs
- Faible taux de mutation
- Moins d'emménagés récents
- Prix de vente moins élevés
- Sous représentation des résidences secondaires



**la campagne habitée = grands terrains
et prix de revente plus faibles**





En conclusion

En conclusion



DFV, c'est une base de données

- exhaustive et qui traite la vente réalisée
- géolocalisée,
- pluri-domaines : habitat, économie et foncier
- complémentaire à d'autres fichiers

Qui permet

- un suivi dans le temps (fichier 5 années consécutives),
- des comparaisons entre territoires (sous réserve des modes d'exploitations préalables)

Avec des travaux exploratoires encore à prévoir

- Sur les champs fiscaux (article CGI) > des sous marchés résidentiels
- Sur le domaine du foncier

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire