

# les petits déj' habitat

## Les dynamiques du marché du logement dans l'ancien

Exemple d'exploitation de la base « Notaires de France – base de données PERVAL » dans la ville de Saint-Etienne

*Les petits déj' habitat sont des groupes de réflexion et de débats qui permettent aux professionnels locaux de l'habitat, aux élus et aux techniciens des collectivités de partager leurs expériences et leurs pratiques. Epures les réunit deux à trois fois par an.*

### 1- Présentation de la base « Notaires de France – base de données PERVAL »

La société Min.Not exploite la base de données de transactions immobilières à partir des extraits d'actes de mutation et des informations complémentaires sur les biens vendus fournies par les études notariales. Min.Not met à disposition les statistiques immobilières à titre onéreux.

La qualité du fichier est variable selon les régions. A titre d'information, la base disponible sur notre territoire régional est exhaustive à environ 65%. Min.not a le souci d'améliorer le renseignement de la base pour gagner en exhaustivité.

La base renseigne sur tous les types de biens : terrains, appartements, maisons, locaux d'activité, garages, immeubles, biens agricoles, biens viticoles. Des variables communes à tous les types de biens sont livrées, également des variables spécifiques à chacun (Cf. annexe).

La base « Notaires de France – base de données PERVAL » est disponible à epures. Avant 2014, epures faisait l'acquisition d'une étude de statistiques immobilières auprès de Min.Not sur des périmètres définis. Depuis septembre 2014, epures est signataire d'une convention, avec l'Agence d'urbanisme de Lyon Urbalyon et Min.Not, pour l'achat d'un extrait de la base. Epures dispose des données sur l'ensemble du département de la Loire et plus largement à l'échelle du pôle métropolitain pour les transactions d'appartements, maisons et terrains.



## **2-Le marché immobilier résidentiel dans la ville de Saint-Etienne**

*Présentation de l'étude par la Direction Urbanisme de la Ville de Saint-Etienne – Pascal Farrow, Service SIG et observatoire urbain et Mamar Abed Relam, Service habitat*

L'étude présente dans un premier temps les chiffres clés 2013 du marché immobilier sur Saint-Etienne, ensuite un focus sur les transactions d'appartements dans l'ancien et termine sur une analyse du profil des emménagés récents. Cette étude s'appuie sur 3 sources de données : le fichier de la Demande de Valeur Foncière de la DGFIP, la base « Notaires de France – base de données PERVAL » et le fichier « FILOCOM 2011, MEDDM d'après DFGiP».

La synthèse de l'étude sous format diaporama est disponible en lien.

### **Les chiffres clés 2013**

Les caractéristiques du marché immobilier stéphanois :

- Un petit marché en volume (neufs et anciens) avec 2 167 transactions d'appartements en 2013 (soit +2%/2012) et 225 maisons (soit +10%/2012). Le marché porte à hauteur de 83% sur les appartements anciens. Et en cela il reflète bien la structure du parc existant.
- Un taux de mutation réduit : de 3% sur Saint-Etienne alors qu'en secteur plus tendu il peut atteindre 7 à 10%.
- Une stabilité des prix médians : 1 150 €/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien et 180 000 € pour une maison de seconde main.
- Un marché immobilier de niveau local : 52% des appartements anciens sont achetés par des stéphanois (contre 28% des appartements neufs) et 71% des maisons.

### **Les transactions d'appartements anciens sur la période 2008-2012**

Sur la période cumulée 2008-2012, les transactions d'appartements anciens se concentrent nettement sur l'axe du tramway et le quart sud-est. En particulier, les transactions des petits appartements T1 et T2 enregistrées sur la ville de Saint-Etienne sont à 50% concentrées à l'intérieur du boulevard urbain. Les participants au Petit déj' Habitat avancent plusieurs explications : la densité plus importante de biens à l'intérieur du boulevard urbain, un habitat de qualité le long de l'axe du tramway qui favorise l'acte d'acheter et l'accompagnement des partenaires publics dans la revalorisation des quartiers. C'est aussi sur l'axe du tramway et le quart sud-est que l'on observe une forte concentration de transactions de produits de gamme

intermédiaire supérieure et de standing. A l'échelle des quartiers, on note un niveau d'attractivité constant des quartiers les plus recherchés (Hypercentre, Métare/La Palle, Bizillon) et un début d'essoufflement sur Bergson et Fauriel. Quelques quartiers à faible volume progressent (Montaud, Carnot, St François, Montplaisir, St Roch, Valbenoîte).

Le prix moyen d'un appartement ancien à l'intérieur du boulevard urbain est légèrement en retrait en comparaison à la ville de Saint-Etienne (respectivement 1 242€/m<sup>2</sup> et 1 343€/m<sup>2</sup> en 2012). On observe un fort différentiel de prix selon les différents quartiers qui composent la ville. Entre 2008 et 2012, on observe une baisse des prix (de -9% sur la ville et -4% dans le boulevard urbain), qui impacte la très grande majorité des quartiers (y compris les quartiers à fort volume de transactions). Selon les participants au Petit déj' Habitat, cette baisse s'est poursuivie de manière significative jusqu'à aujourd'hui.

Les professions et catégories socioprofessionnelles les plus représentées (en volume de transactions) pour l'achat d'un appartement ancien sont les professions intermédiaires, puis les employés et les cadres. Les ouvriers, les retraités et ensuite les artisans et les chefs d'entreprises sont les moins représentés. Ce sont les cadres et les professions intermédiaires qui achètent le plus à l'intérieur du boulevard urbain. A contrario les ouvriers, les employés, les retraités achètent de manière plus inégale sur le territoire et davantage à l'extérieur du boulevard urbain, souvent plus accessible en termes de prix au m<sup>2</sup>.

## **Le profil des emménagés récents**

Pour mieux caractériser les ménages nouvellement accueillis, la Ville de Saint-Etienne a réalisé une analyse complémentaire sur les emménagés récents.

Sur la période cumulée 2010-2011, 22 200 ménages ont changé de résidences principales sur Saint-Etienne dont 55% étaient déjà installés dans la ville. Les locataires du parc privé s'installent majoritairement dans le boulevard urbain ou à proximité immédiate. Les propriétaires occupants s'installent préférentiellement à l'extérieur du boulevard urbain dans les secteurs nord, sud et sud-est. Les locataires du parc privé sont les emménagés récents les plus jeunes (16% moins de 25 ans et 50% entre 25 et 39 ans).

On observe un phénomène très marqué de rotation des ménages à l'intérieur du boulevard urbain lié à la présence d'un parc locatif (part des emménagés récents sur le nombre de résidences principales de 36% dans le boulevard urbain contre 27% pour la ville). Les participants au Petit déj' Habitat présentent un turnover important dans les logements dans les 10 ans à venir en lien avec le vieillissement de la population.

A noter que les emménagés récents disposent d'un revenu en très net retrait au regard des ménages en place, avec un différentiel globalement plus marqué sur la partie sud de la ville.

**Annexe** : Liste des champs renseignés dans la base de données « Notaires de France – base de données PERVAL »

Variables communes à tous les types de biens

nom_champ	lib_champ
a_anaiss	Année de naissance de l'acheteur
a_com	Commune de l'acheteur - code insee
a_matri	Statut matrimonial de l'acheteur (m,d,v,c,..)
a_nat	Nationalité de l'acheteur
a_prof	Profession de l'acheteur
a_qual	Qualité de l'acquéreur
a_sexe	Sexe de l'acheteur (f,m)
a_typ_ind	Type d'indivision de l'acheteur (f,i,m,n)
affectation_v	Destination du bien jusqu'au jour de la vente
age_benef1	Age du Bénéficiaire no 1
age_benef2	Age du Bénéficiaire no 2
base_droitprop1	Base des droits proportionnels
base_tva	Base TVA
cod_btq	Extension du numéro de voie (bis, ter, ..) stockée sous la forme d'un caractère (B, T)
cod_occup	Code occupation
cod_section	Section cadastrale
cpl_voie	Lieu dit ou service de distribution
dat_deb_bail	Date de début du bail
dat_mut	date mutation
dat_mutprec	Date mutation précédente
destination_a	Destination du bien après acquisition acquéreur
duree_bail	Durée du bail
duree_bailrestant	Bail restant à courir
lib_voie	Nom de la voie
mnt_bouquet	Montant du bouquet
mnt_comagence	Commission d'agence
mnt_credit	Montant du crédit en francs
mnt_loyer	Montant du loyer en francs
mnt_meubles	Valeur des meubles
mnt_mutprec	Montant mutation précédente en francs

mnt_privjoui	Valeur privation de jouissance
mnt_rente	Montant de la rente annuelle
nat_mut	Nature de la mutation
nb_benef	Nombre de bénéficiaires
niv_iris	niveau de géocodage
nom_banq1	Nom de la banque (code abrégé)
nom_banq2	Nom de la banque (code abrégé)
num_acte	Acte(6+3)
num_cominsee	Code commune du bien
num_gd_quartier	Numéro du grand quartier Insee
num_iris	code IRIS du bien
num_plan	Numéro de plan cadastral - appartements
num_voie	Numéro dans la voie
on_droitprop	Droit proportionnel (O/N)
on_occup_a	Occupé par l'acquéreur
on_occup_v	Occupé par le vendeur
on_partssoc	Parts Sociale (O/N)
on_tpf	Taxe de publicité foncière (O/N)
on_viager	Viager (O/N)
oni_copropriete	Copropriété (O/N/I)
prix_ht_euro	Montant HT de la transaction en euro
prix_ttc	Montant TTC de la transaction en euro
taux_com	Taux de la taxe communale
taux_droitprop1	Taux des droits proportionnels
taux_etat	Taux de recouvrement de l'état
taux_nouv	Taux de la taxe nouvelle
taux_tva	Taux de TVA
txt_commentaire	Commentaire complémentaire
typ_bail	Type de bail
typ_mutprec	Type mutation precedente
typ_nego	Type de négociation
typ_prop	Type de propriété
v_anais	Année de naissance du vendeur
v_com	Commune du vendeur - code Insee
v_matri	Statut matrimonial du vendeur (m,d,v,c,..)
v_nat	Nationalité du vendeur
v_prof	Profession du vendeur

v_qual	Qualité du vendeur
v_sexe	Sexe du vendeur (f,m)
v_typ_ind	Type d'indivision du vendeur (f,i,m,n)
x	Coordonnée x
y	Coordonnée y

#### Variables livrées pour les appartements

nom_champ	lib_champ
aa_construction	Année construction
cod_const	Epoque de construction
cod_etat	Etat de l'appartement b/m/v
cod_tva	Code taux TVA
cod_usage	Usage de l'appartement
energie_ren_code	Type d'énergie renouvelable du logement
etiquette_climat	Etiquette climat
etiquette_energie	Etiquette énergie
First	
mnt_fraiscope	Frais de copropriété
nbr_cave	Nombre de caves
nbr_chambres_service	Nbre chambres de service
nbr_niveau	Etage
nbr_parkings	nbre parkings
nbr_pieces	Nbre pièces principales
nbr_sdb	nbre salles de bain
nbr_wc	Nombre de wc
num_lot1	Numéro de lot 1
num_lot2	Numéro de lot 2
num_lot3	Numéro de lot 3
num_lot4	Numéro de lot 4
num_lot5	Numéro de lot 5
on_1eremut	1ère mutation du bien après achèvement (O/N)
on_annexes	Présence de locaux annexes
on_ascenseur	Ascenseur (O/N)
on_balcon	Balcon (O/N)
on_cellier	Cellier (O/N)
on_efa	Etat futur d'achèvement O/N
on_grenier	Grenier (O/N)

on_jardin	Jardin (O/N)
on_loggia	Loggia (O/N)
on_metre	Métré par un professionnel (O/N)
on_moins5ans	Moins de 5 ans (O/N)
on_piscine	Piscine (O/N)
on_terrasse	Terrasse (O/N)
oni_chauffage_central	Chauffage central (O/N)
oni_defiscalisation	Achat dans le cadre d'un projet de defiscalisation
oni_label	Label de construction BBC ( O/N/I)
oni_primoacc	Acquéreur primo-accédant
srf_balcon	Surface du balcon
srf_cave	Surface de la cave
srf_cellier	Surface du cellier
srf_grenier	Surface du grenier
srf_hab_est	Surface habitable esimée en m <sup>2</sup>
srf_hab_init	Surface habitable en m <sup>2</sup>
srf_jardin	Surface du jardin
srf_loggia	Surface de la loggia
srf_parking	Surface du parking
srf_piscine	Surface de la piscine
srf_terrasse	Surface de la terrasse
typ_app	Type de bien
typ_efa	Type état futur d'achèvement
typ_energie_code	Type d'énergie principale du logement
typ_mat_code	Type de matériaux de constructionc gros œuvre
typ_na	Type neuf ou ancien pour appartement (A/N)
typ_vitrage_code	Type de vitrage du logement

#### Variables livrées pour les maisons

nom_champ	lib_champ
aa_const	année de construction
cod_const	époque de construction
cod_etat	état de la maison b/m/v
cod_tva	taux de tva
cod_usage	usage
energie_ren_code	Type d'énergie renouvelable du logement
etiquette_climat	Etiquette climat

etiquette_energie	Etiquette énergie
First	
nbr_bat	nombre de bâtiments ou de dépendances
nbr_niveau	nombre de niveaux
nbr_parkings	nombre de parkings
nbr_pieces	nombre de pièces principales
nbr_sdb	nombre de salle de bains
nbr_wc	Nombre de wc
on_1eremut	première mutation du bien après achèvement o/n
on_annexes	présence d'annexes
on_balcon	balcon o/n
on_cave	cave o/n
on_cellier	cellier o/n
on_combles	combles o/n
on_dependance	dépendances o/n
on_efa	état futur d'achèvement o/n
on_grenier	grenier o/n
on_jardin	présence d'un jardin ou d'une cours
on_metre	métrée o/n
on_moins5ans	maison moins de 5 ans
on_piscine	piscine o/n
on_soussol	sous-sol o/n
on_terrasse	terrasse o/n
oni_anneau	anneau d'amarrage o/n
oni_defiscalisation	Achat dans le cadre d'un projet de defiscalisation
oni_etang	Présence d'un étang
oni_label	Label de construction BBC ( O/N/I)
oni_primoacc	Acquéreur primo-accédant
oni_tennis	Présence d'un tennis
srf_amn	surface aménageable
srf_balcon	surface du balcon
srf_cave	surface de la cave
srf_cellier	surface du cellier
srf_combles	surface des combles
srf_grenier	surface du grenier
srf_hab_est	Surface habitable esimée en m <sup>2</sup>
srf_hab_init	surface habitable



srf_parking	surface du parking
srf_piscine	surface de la piscine
srf_ssol	surface du sous-sol
srf_ter	surface du terrain
srf_terrasse	surface de la terrasse
typ_efa	Type état futur d'achèvement
typ_energie_code	Type d'énergie principale du logement
typ_mai	type de maison
typ_mat_code	Type de matériaux gros œuvre
typ_na	Type neuf ou ancien pour maison
typ_vitrage_code	Type de vitrage du logement

#### Variables livrées pour les terrains

nom_champ	lib_champ
cod_tva	taux de tva
cod_usage	usage du terrain
cod_viabilite	viabilité
nbr_largeur_m	largeur de la façade
num_lot	numéro de lot
on_encombre	encombré o/n
srf_shon_m2	Surface Hors Œuvre nette ou Surface de plancher
srf_ter	surface du terrain
tx_cos	COS - Coefficient d'occupation des sols
tx_pos	POS - Plan d'occupation des sols
First	

Variables livrées pour les locaux d'activité

nom_champ	lib_champ
aa_const	année de construction
cod_const	époque de construction
cod_tva	taux de tva
cod_usage	usage
etiquette_climat	Etiquette climat
etiquette_energie	Etiquette énergie
nbr_parking	nombre de parkings
niv_local_princ	étage du local principal
num_lot1	numéro de lot
num_lot2	numéro de lot
num_lot3	numéro de lot
num_lot4	numéro de lot
num_lot5	numéro de lot
num_lot6	numéro de lot
on_1eremut	première mutation o/n
on_annexes	présence d'un local annexe o/n
on_ascenseur	ascenseur o/n
on_cave	cave o/n
on_cellier	cellier o/n
on_efa	état futur d'achèvement o/n
on_metre	métré o/n
on_moins5ans	moins de 5 ans o/n
on_reserves	réserve o/n
oni_aire_station	Aire de stationnement O/N
srf_annexes	surface du local annexe
srf_cave	surface de la cave
srf_cellier	surface du cellier
srf_local_princ	surface du local principal
srf_parkings	surface du parking
srf_reserves	surface de la réserve
srf_ter	surface du terrain

Variables livrées pour les immeubles

nom_champ	lib_champ
aa_const	année de construction
cod_const	époque de construction
cod_tva	taux de tva
cod_usage	usage
etiquette_energie	Etiquette énergie
etiquette_climat	Etiquette climat
nbr_bat	nombre de batiments
nbr_locauxactivite	nbre de locaux d'activité
nbr_logements	nbre de logements
nbr_nivinf_bp	nombre de niveaux en sous sol du bât. principal
nbr_nivinf_bs	nombre de niveaux en sous sol du bât. secondaire
nbr_nivsup_bp	nombre de niveaux en élévation du bât. principal
nbr_nivsup_bs	nombre de niveaux en élévation du bât. secondaire
nbr_parking	nombre de parkings
on_1eremut	première mutation o/n
on_ascenseur	ascenseur o/n
on_efa	état futur d'achèvement o/n
on_moins5ans	moins de 5 ans o/n
oni_aire_statio	Aire de stationnement O/N
oni_chauffage_central	Chauffage central (O/N)
srf_batie_m2	surface batie
srf_sdhop_m2	SDHOP
srf_ter	surface du terrain

Variables livrées pour les garages

nom_champ	lib_champ
aa_construction	année de construction
cod_const	époque de construction
cod_tva	taux de tva
mnt_frais_copro	montant des frais de copropriété
nbr_parking	nombre de place
num_lot	numéro de lot
num_niveau	niveau
on_1eremut	première mutation o/n
on_efa	état futur d'achèvement o/n
on_moins5ans	moins de 5 ans o/n
srf_ter	surface du garage/terrain
typ_efa	Type état futur d'achèvement
typ_gar	type de garage

Variables livrées pour les biens agricoles

nom_champ	lib_champ
autres_typterres	autre type de terres
bat_spec	bâtiment spécialisé
cod_etat_bat	état des bâtiments d'habitation
cod_tva	taux tva
droit_aproduire	droits à produire
on_bat_expl	bâtiment à usage d'exploitation o/n
on_bat_fonct	bâtiment fonctionnel o/n
on_bat_habit	bâtiment à usage d'habitation o/n
on_bat_nonfonct	bâtiment non fonctionnel o/n
on_batiment	bâtiment o/n
on_bois	bois o/n
on_boisrase	coupe rase o/n
on_boistaillis	bois-taillis o/n
on_chassepeche	bail de chasse o/n
on_etang	étang o/n
on_feuillus	feuillus o/n
on_friches	friches o/n
on_futaies	futaies o/n
on_inondables	inondables o/n

on_jacheres	jachère o/n
on_landes	landes o/n
on_loiserot	régime forestier Loi Serot
on_marais	marais o/n
on_petitbois	bois o/n
on_peupliers	peupliers o/n
on_polyculture	polyculture o/n
on_prairies	prairies o/n
on_resineux	résineux o/n
on_taillis	taillis o/n
on_terres_agricoles	terres agricoles o/n
on_terres_arrosables	arrosables o/n
on_terres_drainees	drainées o/n
on_terres_irrigables	irrigables o/n
on_terres_labourables	labourables o/n
srf_batie_m2	surface des parcelles bâties
srf_terresagricoles_ca	surface totale des terres agricoles
srf_terresboisees_ca	surface total des parcelles boisées
srf_totale_ca	surface totale
typ_agr	type de bien agricole

#### Variables livrées pour les vignobles

nom_champ	lib_champ
age	âge des vignes
autres	autres
cod_cepage	cépage
cod_etat_bat	état des bâtiments d'habitation
cod_tva	taux de tva
lib_appellation	appellation
lib_marque	libelle de la marque vendue
on_alapropriete	vinifié à la propriété o/n
on_aoc	vignes aoc o/n
on_arrachageiminent	arrachage imminent o/n
on_autrestypesrf	autre type de surfaces o/n
on_bat	bâtiments o/n
on_bat_exploit	bâtiments d'exploitation o/n

on_bat_hab	bâtiments d'habitation o/n
on_chai	chai o/n
on_cuve	cuve/cuvier o/n
on_exploit_difficile	dificile à travailler o/n
on_marque	marque o/n
on_pressoir	pressoir o/n
on_pter_vignes	terres à vignes o/n
on_ter_agricoles	terres agricoles o/n
on_ter_boisees	surface boisées o/n
on_ter_vignes	terres à vignes o/n
on_terresdrainees	drainées o/n
on_vdqs	vignes vdqs o/n
on_vignes	vignes o/n
on_vqprd	vignes vqprd o/n
on_zone_appellation	terres en zone appellation o/n
srf_batie	surface des parcelles bâties
srf_ter_agricoles	surface des terres agricoles
srf_ter_boisees	surface des terres boisées
srf_ter_viticoles	surface des terres plantées
srf_terresvignes	surface des terres à vignes
srf_totale_ca	surface totale
tx_vinblanc	% de raisins blancs
tx_vinrouge	% de raisins rouges
typ_vig	type de bien viticole



# les petits déj' habitat



46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com