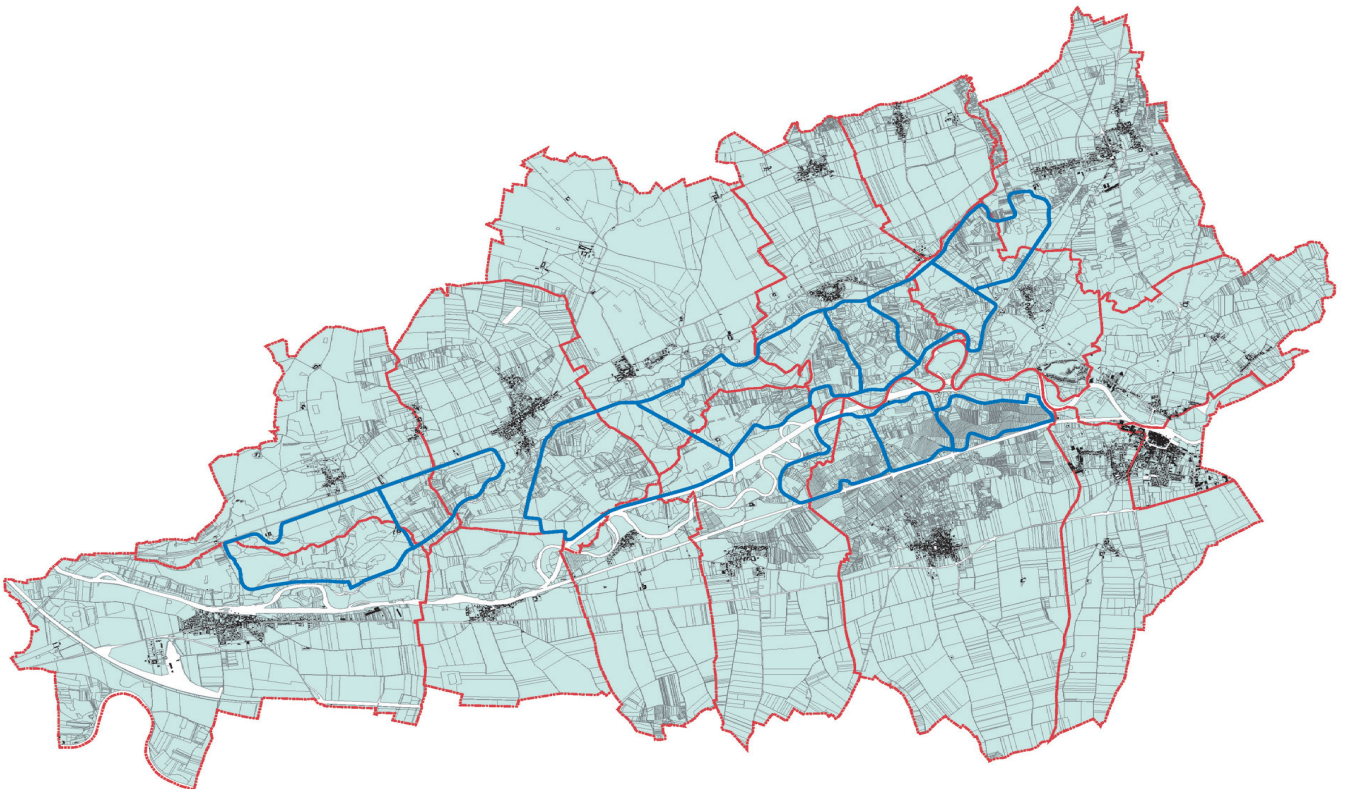


LES GRANDS LACS DE SEINE
8, rue Villiot - 75012 Paris
iibrbs@iibrbs.fr
01 44 75 29 12

Etude globale
pour
l'aménagement de la Bassée
www.la-bassee.com

ETUDE DES ASPECTS DE LA MAITRISE FONCIERE LIES A L'AMENAGEMENT DE LA BASSEE

Mise en place de l'observatoire du foncier



Modifications	Dates

DOSSIER N° 03.416 dressé en septembre 2004

Conception générale : Cabinet GREUZAT

40, Rue Moreau Duchesne - 77910 VARREDDES - Tel : 01 64 33 18 29 - Fax : 01 60 09 19 72
E-mail : contact@cabinet-greuzat.com - Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>



SOMMAIRE :

1. PRESENTATION DU CD BIENS	2
1.1. La base de données.....	2
1.2. Couverture des données	2
1.3. Mode de collecte des données.....	2
1.4. Redressement des données	3
1.5. Délai de mise à jour.....	3
2. CHOIX DES DONNEES PERTINENTES POUR LA CONSTITUTION DE L'OBSERVATOIRE.....	3
2.1. Type d'observations retenu	3
2.2. Choix des zones géographiques à analyser	4
2.3. Choix des variables de suivi.....	5
3. CONTENU DE L'OBSERVATOIRE	5
3.1. Présentation des graphiques d'analyse.....	5
3.1.1. Analyse des transactions	5
3.1.2. Analyse des acquéreurs	5
3.1.3. Analyse des prix au m ²	5
3.2. Suivi de l'observatoire	6



La mise en place d'un observatoire du foncier correspond à un engagement de l'IIBRBS et à la réponse à l'inquiétude des propriétaires fonciers, en particuliers de propriétés bâties riveraines ou proches des ouvrages, qui craignent de voir la valeur vénale de leur propriété diminuée par ce voisinage. Cet observatoire doit utiliser des informations non contestables fiables, et régulièrement mises à jour et le CD BIENS dispose de ces informations.

1. PRESENTATION DU CD BIENS

1.1. La base de données

CD-BIEN® propose, sur CD-ROM, la consultation des références de ventes immobilières et des séries statistiques détaillées des marchés immobiliers établies principalement à partir du fichier des ventes immobilières géré par les Chambres des Notaires d'Ile de France.

Une centaine d'informations utiles est extraite des actes de vente. Pour chaque vente, on dispose ainsi de différentes informations concernant :

- le type du bien : appartement, chambre de service, garage, immeuble entier, local d'activité, maison, terrain ;
- les caractéristiques du bien dont l'usage, l'époque de construction, la taille, la surface, ... ;
- le montant de la transaction, le prix au m², la fiscalité ;
- le mois et l'année de la mutation ;
- la localisation du bien, le département, la localité, le quartier et la voie ;
- les caractéristiques de la vente dont le type de mutation, de propriété, l'état d'occupation, le caractère neuf ou ancien, le montant du crédit, la fiscalité, l'origine de propriété, la durée de propriété et, le cas échéant, le montant de l'acquisition initiale ;
- les profils socio-économiques des vendeurs et acquéreurs dont la qualité, la catégorie socio-professionnelle (C.S.P), l'origine géographique, l'âge, le statut matrimonial...

1.2. Couverture des données

CD-BIEN® est une base d'analyse sur le marché de l'immobilier. Elle recense l'ensemble des actes de ventes des 5 départements de la région de l'Ile de France depuis 1996 pour la Seine et Marne.

1.3. Mode de collecte des données

Chaque étude de notaire envoie à la CINP (Compagnie Interdépartementale des Notaires de Paris) des photocopies des « actes » des « documents hypothécaires normalisés ».

Ces documents sont transmis de manière régulière (tous les 15 jours ou tous les mois). Chaque envoi est accompagné d'un bordereau d'expédition et contient les éléments suivants :

- Nom de l'étude ;
- Date d'expédition ;
- Nombre de copies dans l'envoi.

Les dossiers sont enregistrés dès réception à la CINP, selon une procédure précise à l'aide d'un logiciel de codification.

Après saisie, les actes sont retournés à la CINP pour être archivés.

1.4. Redressement des données

Comme toute base de données alimentée à partir d'informations collectées, la base CD-BIEN ne traite pas l'exhaustivité des actes enregistrés par les offices notariaux en France. Cette base de données est donc « redressée » à partir du dénombrement d'actes inscrits au répertoire des offices de Paris et de la Petite Couronne depuis 1990. Ce dénombrement est progressivement étendu à la Grande Couronne.

De plus, certaines informations ne constituent pas des mentions obligatoires dans l'acte de vente. Dans la mesure où les taux de renseignement de la base BIEN ne sont donc pas égaux à 100 %, le CD-BIEN® propose une méthode de correction ou de traitement des « non-réponses ».

Les actes communiqués à la CINP ne représentent pas le volume total d'actes de ventes de biens situés dans les départements étudiés.

La totalité des actes n'est pas transmise, en effet l'alimentation n'est pas obligatoire, le vendeur ou l'acquéreur peut s'opposer à la communication de son acte.

Les Notaires de « province » peuvent venir effectuer des actes sur un des départements étudiés.

1.5. Délai de mise à jour

Il existe un décalage de trois mois environ entre la base de données et le marché.

2. CHOIX DES DONNEES PERTINENTES POUR LA CONSTITUTION DE L'OBERVATOIRE

2.1. Type d'observations retenu

L'observatoire du foncier doit permettre de suivre l'évolution de la valeur du foncier dans le secteur de la Bassée et de mettre en évidence l'influence éventuelle de la présence de l'ouvrage sur celle-ci.

Pour chaque vente, on dispose de l'information concernant le type du bien : appartement, chambre de service, garage, immeuble entier, local d'activité, maison, terrain.

Nous avons choisi de construire l'observatoire du foncier à partir des informations issues de la vente de maisons. En effet :

- Le volume de transaction concernant les autres types de biens dans les communes concernées par les zones de sur stockage est très faible et ne constituerait pas une variable fiable pour l'observatoire du foncier
- Les autres types de biens sont difficilement classables en terme de valeur foncière : la base de données n'indique pas, par exemple, les caractéristiques d'un terrain vendu (terrain constructible, terrain agricole, ...) alors que cela influe très fortement sur la valeur du terrain.
- Les observations de ventes de maisons sont en général très renseignées (surface habitable, type de construction,...) et la valeur des propriétés bâties constitue la principale préoccupation des habitants des communes concernées par le projet.

2.2. Choix des zones géographiques à analyser

Compte tenu de la très faible activité immobilière dans les zones concernées par les aires de sur stockage, il est pertinent d'étendre le périmètre de l'observatoire à un ensemble de 16 communes, constitué par les communes directement concernées par le projet ou très proches : Balloy, Bazoches Les Bray, Chatenay sur Seine, Egligny, Gravon, La Tombe, Les Ormes Sur Voulzie, Luisetaines, Saint Sauveur Les Bray, Vimpelles, Courcelles en Bassée, Marolles sur Seine, Mouy, Bray sur Seine, Mousseau Les Bray, Paroy.

Afin de mettre en évidence l'influence éventuelle de la présence de l'ouvrage sur la valeur du foncier dans ce secteur, il est indispensable de comparer les observations issues de cette zone géographique à des données issues de zones de références. Nous avons choisi deux références :

- Une référence locale : C'est une zone comprenant l'ensemble des communes des cantons de Montereau Fault Yonne, Donnemarie Dontilly et Bray sur Seine (56 communes). L'influence du projet dans cette zone étendue géographiquement, est négligeable (on y recense 5 fois plus d'observations que dans le territoire des 16 communes), d'autre part, la valeur du marché de l'immobilier est globalement similaire a celui des 16 communes concernées par le projet, même si des écarts sont constatés entre l'Est et l'Ouest.
- Une référence départementale : C'est une zone constituée de l'ensemble des observations du département de Seine et Marne, qui permettra de mettre en évidence la tendance générale d'évolution.

2.3. Choix des variables de suivi

Il a été choisi les données permettant une bonne analyse des caractéristiques économiques du marché des propriétés bâties à savoir :

- Le volume de transactions (nombre de transactions)
- Les montant des transactions
- Le prix des biens au m²

D'autre part, il est pertinent, afin de mieux comprendre l'évolution du marché dans le secteur, mais surtout de vérifier la cohérence de la dispersion des valeurs, d'analyser :

- La qualité de l'acquéreur. Elle permet de noter une éventuelle évolution des opérateurs locaux habituels (actuellement 97% des transactions sont effectuées par des propriétaires privés)
- L'origine de la propriété. Elle permet de noter une éventuelle évolution du mode de transaction, qui pourrait expliquer en partie une éventuelle variation du marché.
- La répartition Neuf / Ancien, qui si elle évolue de manière significative, pourrait influencer l'évolution des prix au m².

3. CONTENU DE L'OBSERVATOIRE

3.1. Présentation des graphiques d'analyse

3.1.1. Analyse des transactions

Ce document présente, pour chaque zone géographique retenue, les différents éléments d'analyse concernant le volume et la valeur des transactions.

Le graphique de dispersion du montant de la transaction permet d'analyser la répartition en volume du montant des transactions.

3.1.2. Analyse des acquéreurs

Ce document présente, pour chaque zone géographique retenue, la qualité des acquéreurs, ainsi que l'origine de la propriété.

3.1.3. Analyse des prix au m²

Ce document présente, pour chaque zone géographique retenue, l'évolution des prix au m².

Le « lissage » des courbes est directement proportionnel au nombre d'observations utilisées pour tracer celle-ci. C'est pourquoi la courbe d'évolution des prix au m² pour le territoire des 16 communes comportera toujours des « accidents ». Il est ici, pour des raisons statistiques, plus cohérent d'analyser l'évolution des prix au m² sur au moins une ou plusieurs années.

3.2. Suivi de l'observatoire

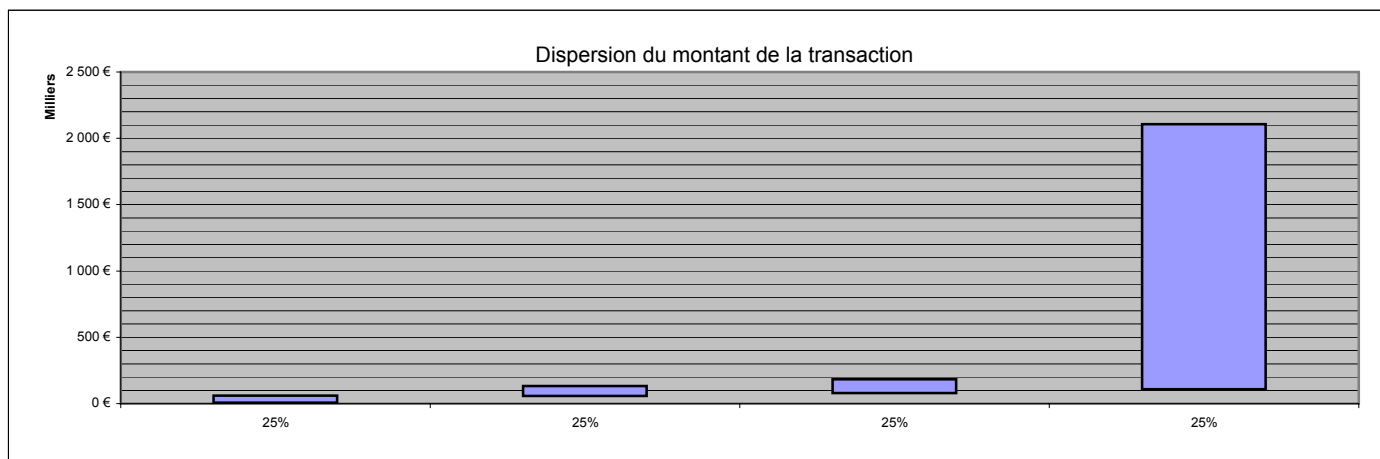
Compte tenu du faible nombre de transactions dans le périmètre des 16 communes concernées par le projet, la mise à jour de l'observatoire du foncier ne peut être faite au plus proche que tous les 6 mois, sachant que pour chaque période les données ne sont publiées que trois à quatre mois après.

16 Communes concernées par le projet Grands Lacs de Seine

Nombre de transactions = **685**

Moyenne / An = **81,4**

Montant Moyen de la transaction = **85 460 €**

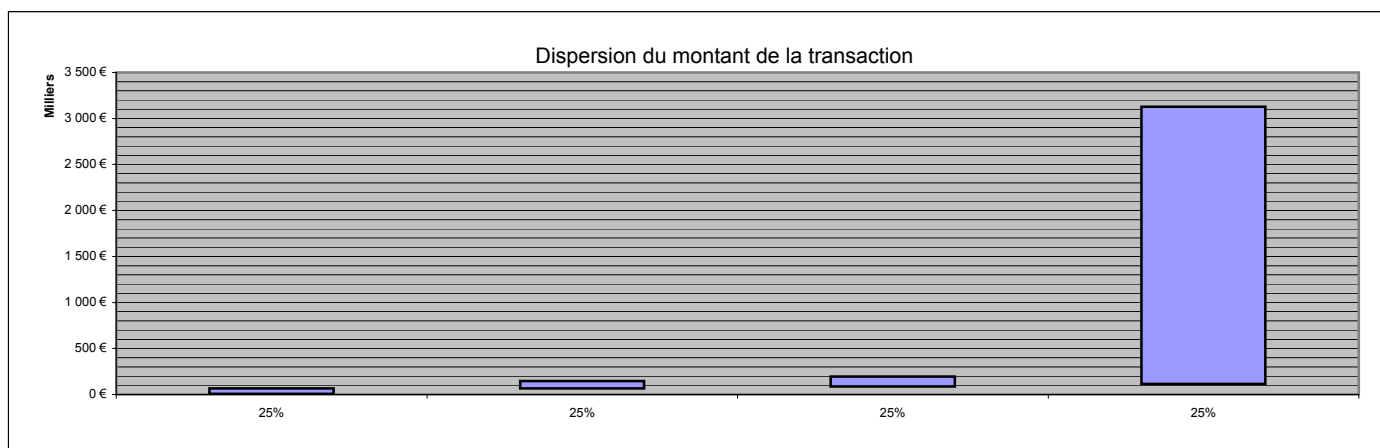


3 Cantons : Montereau Fault Yonne, Donnemarie Dontilly et Bray sur Seine

Nombre de transactions = **3147**

Moyenne / An = **373,9**

Montant Moyen de la transaction = **91 420 €**

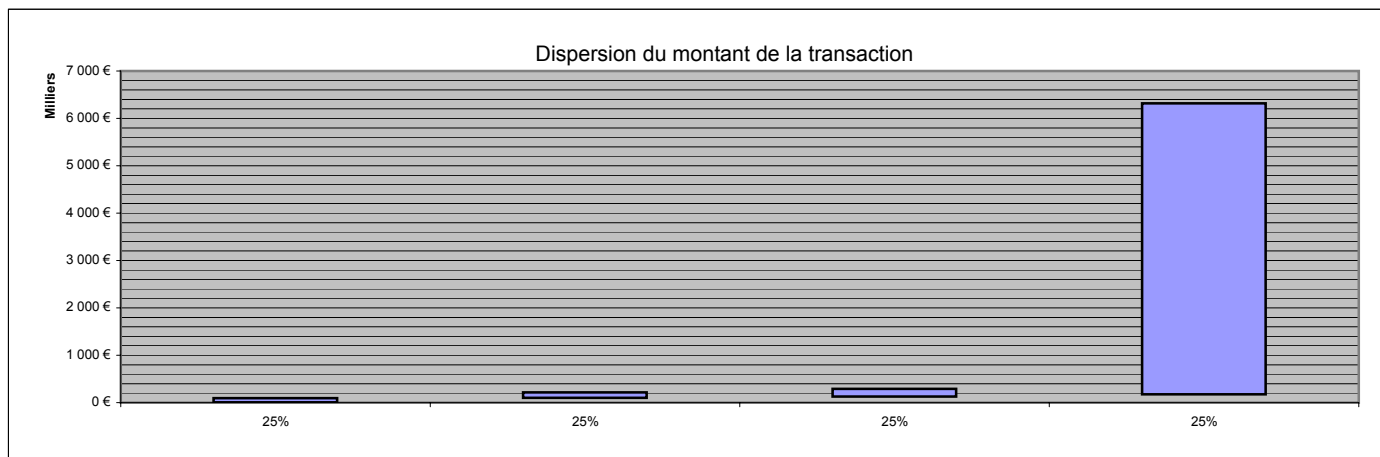


Seine et Marne

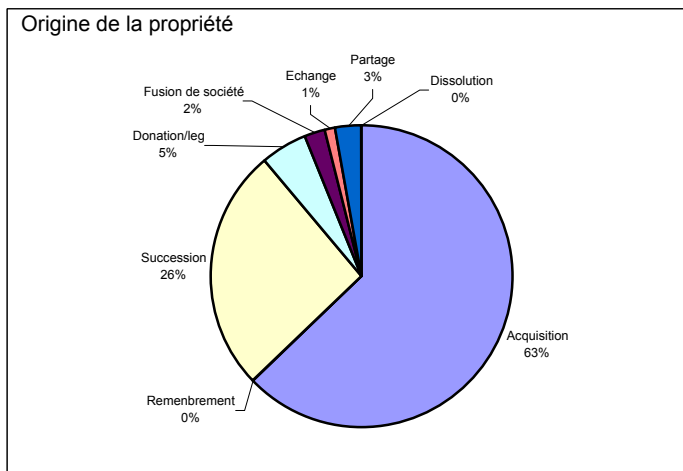
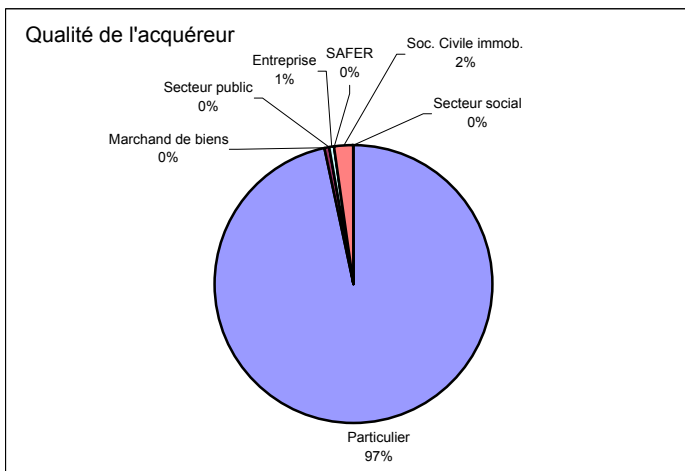
Nombre de transactions = **79413**

Moyenne / An = **9435,2**

Montant Moyen de la transaction = **135 190 €**



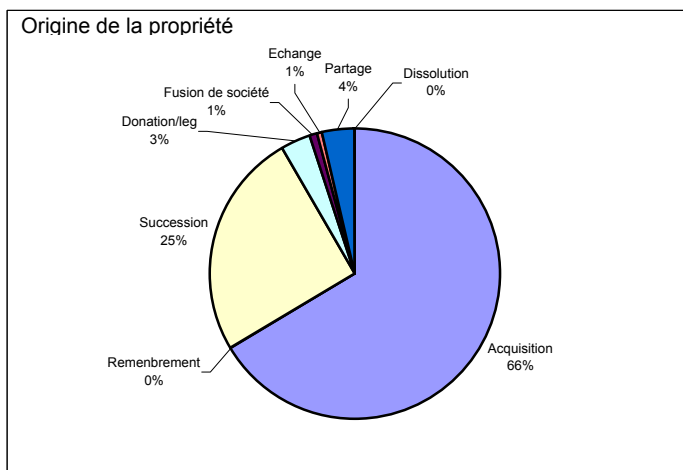
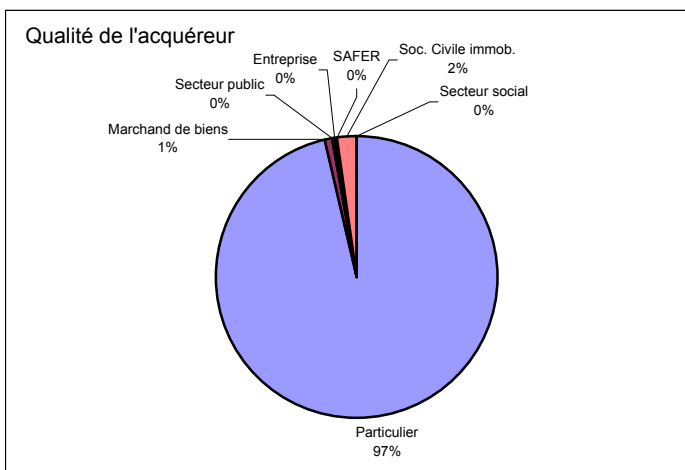
16 Communes concernées par le projet Grands Lacs de Seine



Type (Neuf / Ancien) Neuf = **2,2%**

Ancien = **97,8%**

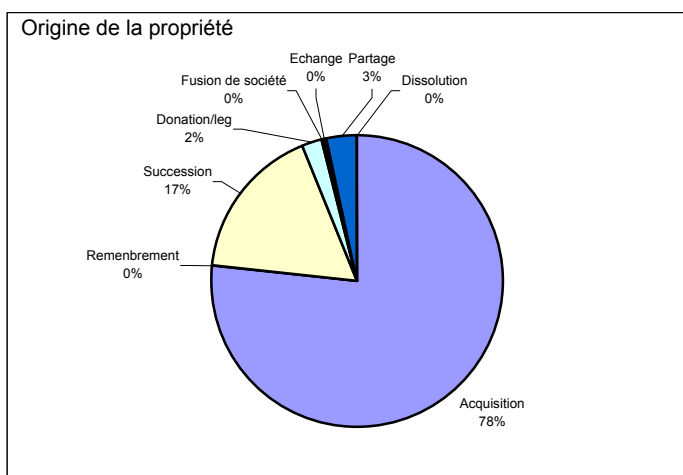
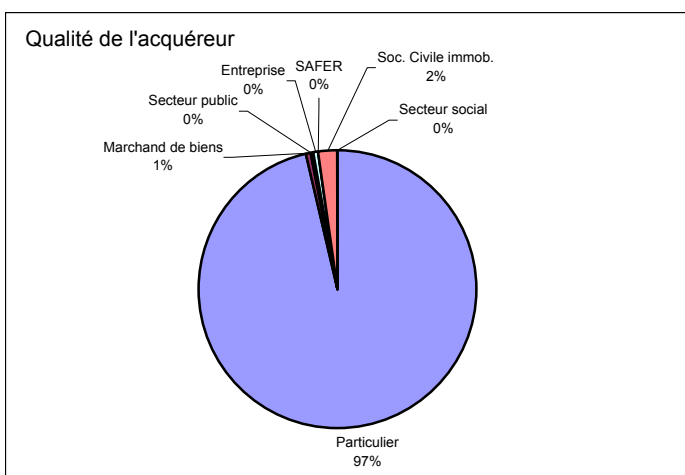
3 Cantons : Montereau Fault Yonne, Donnemarie Dontilly et Bray sur Seine



Type (Neuf / Ancien) Neuf = **1,8%**

Ancien = **98,2%**

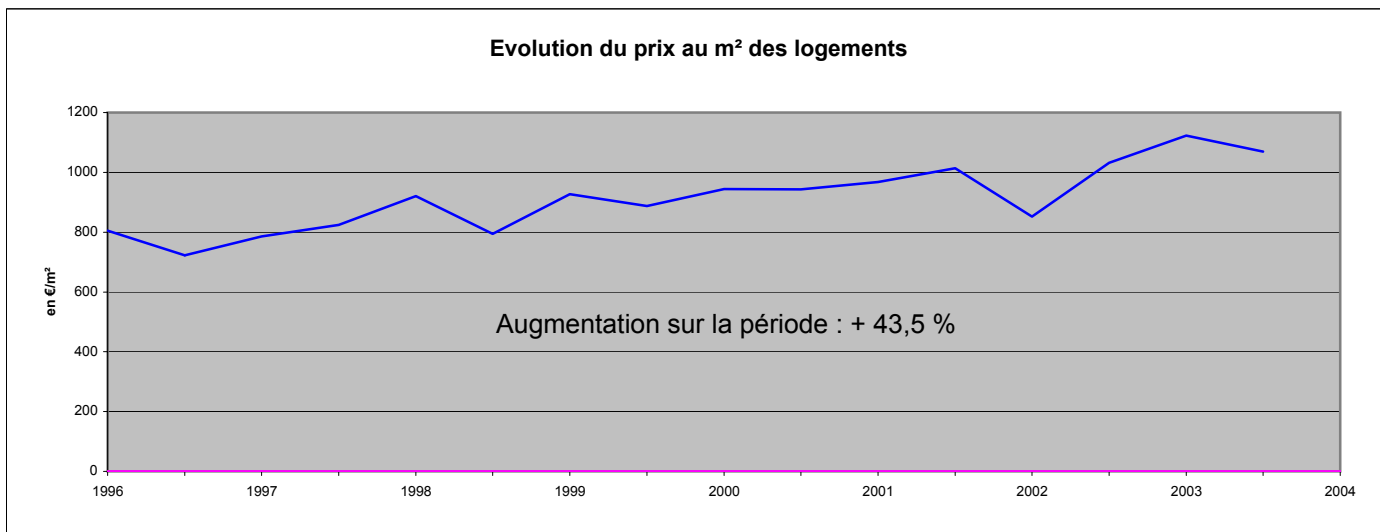
Seine et Marne



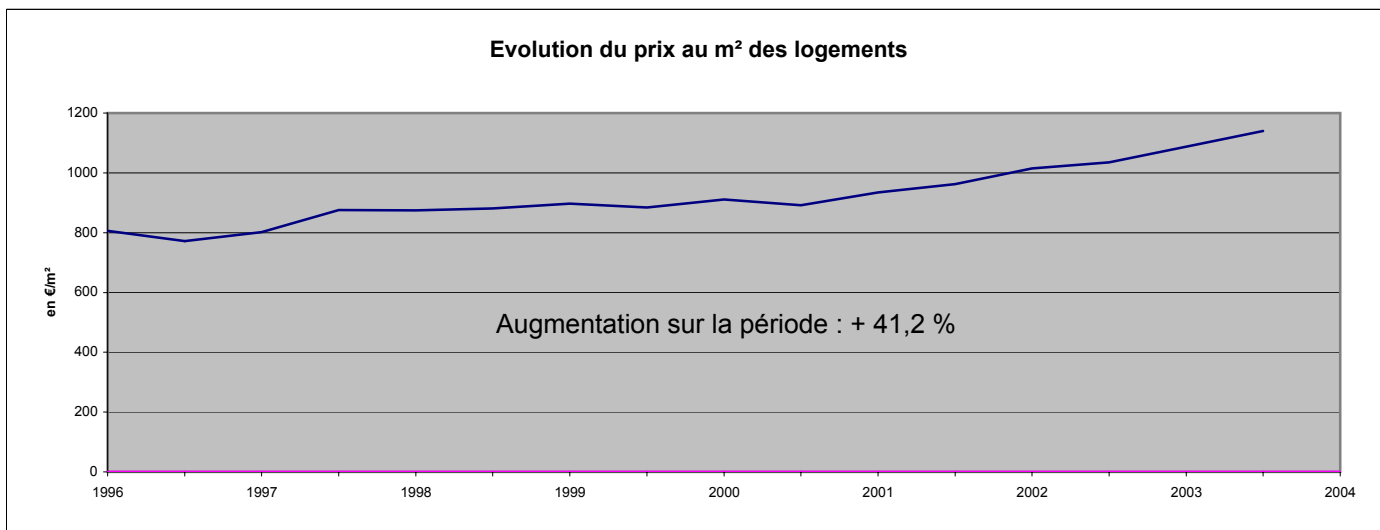
Type (Neuf / Ancien) Neuf = **9,0%**

Ancien = **91,0%**

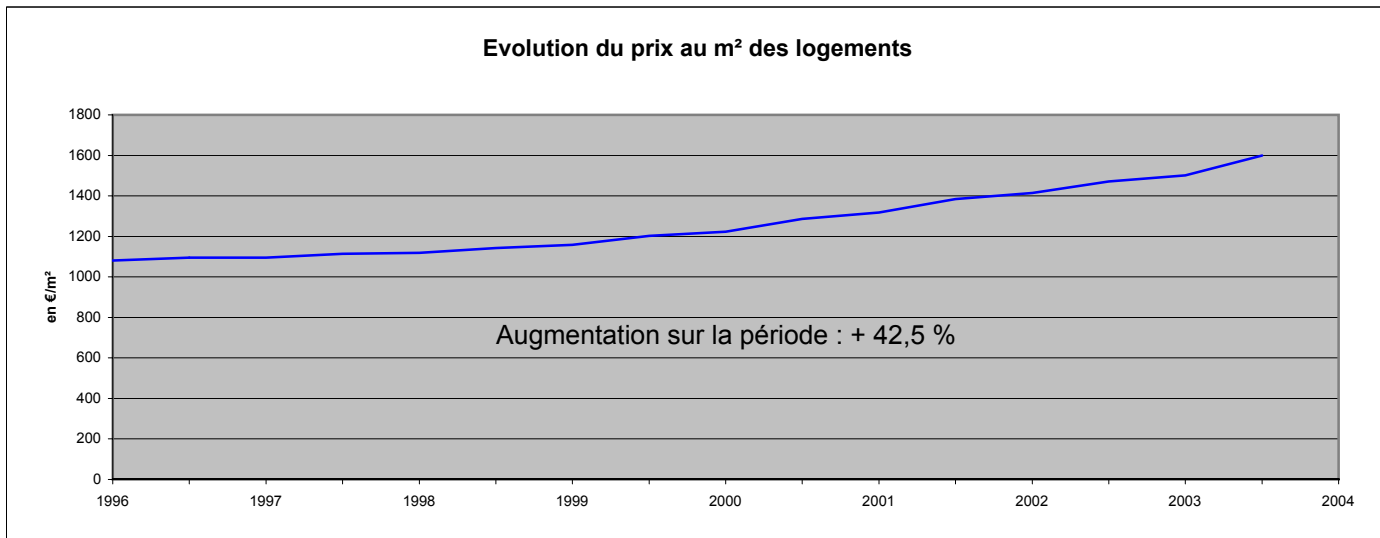
16 Communes concernées par le projet Grands Lacs de Seine



3 Cantons : Montereau Fault Yonne, Donnemarie Dontilly et Bray sur Seine



Seine et Marne





LES GRANDS LACS DE SEINE
8, rue Villiot, 75012 Paris
01 44 51 26 12

Etude globale
l'aménagement de la Bassée
www.la-bassée.com

OBSERVATOIRE DU FONCIER BATI - Analyse des ventes de maisons - Evolution 1996 -2004

Analyse des prix au m²

Evolution du prix au m² des logements - Superposition des courbes

