

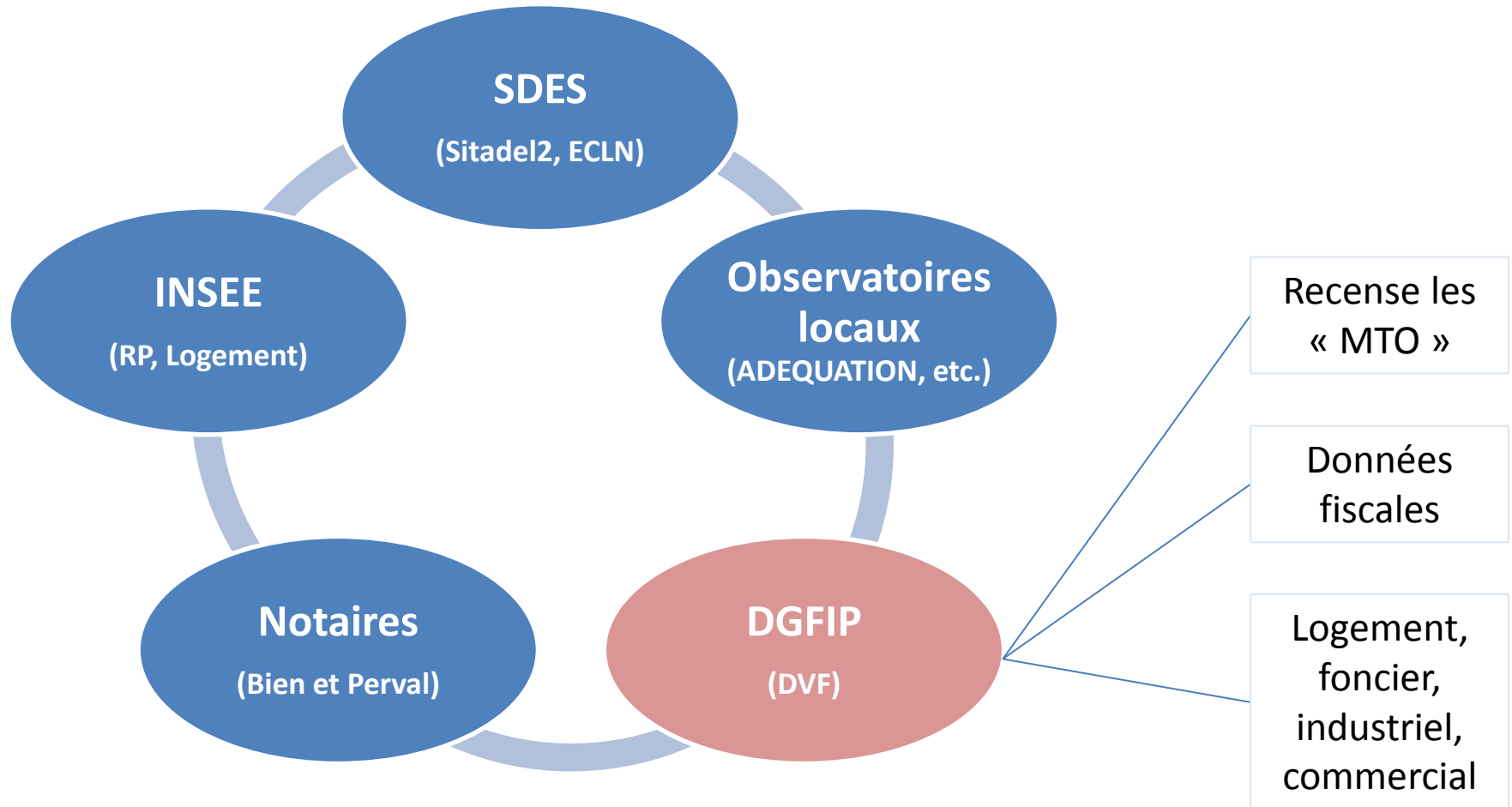
# L'apport des données DVF dans l'étude des micro-marchés du logement

Alexandre Coulondre

[alexandre.coulondre@gmail.com](mailto:alexandre.coulondre@gmail.com)



# Une nouvelle source de données immobilières ?



# Des opportunités nouvelles à exploiter

- Gratuité et exhaustivité de la source
- Géocodage précis
- Possibilité de croisement
- Possibilité de repérer la destination des biens
- Possibilité de distinguer le neuf et l'ancien

# Des difficultés à contourner

- Disponibilité des données
- Construction de l'information sur différents niveaux
- Plusieurs marchés mixés et pas forcément bien identifiés
- Des valeurs manquantes sur certaines variables
- Absence d'informations sur le profil des acheteurs-vendeurs

# Une expérimentation menée sur Bordeaux

- Objectif :
  - ✓ Voir, dans le cas de Bordeaux, ce que permet DVF en termes de compréhension des marchés immobiliers
  - ✓ Proposer un mode d'exploitation de DVF applicable à tous les territoires
  
- Périmètre de l'étude :
  - ✓ 28 communes de Bordeaux Métropole
  - ✓ « Ventes » de l'année 2015
  - ✓ Segments : « appartements à habiter » et « maisons à habiter »

# DVF permet de caractériser « le » marché

En 2015, sur l'ensemble  
de Bordeaux Métropole :

**11 000**  
logements vendus

**7 000** appartements  
vendus

Le prix moyen d'un  
appartement est de  
**175 000** euros

**4 000** maisons  
vendues

Le prix moyen d'une  
maison est de  
**300 000** euros

Le prix moyen au m<sup>2</sup>  
d'un appartement est  
de **3 050** euros

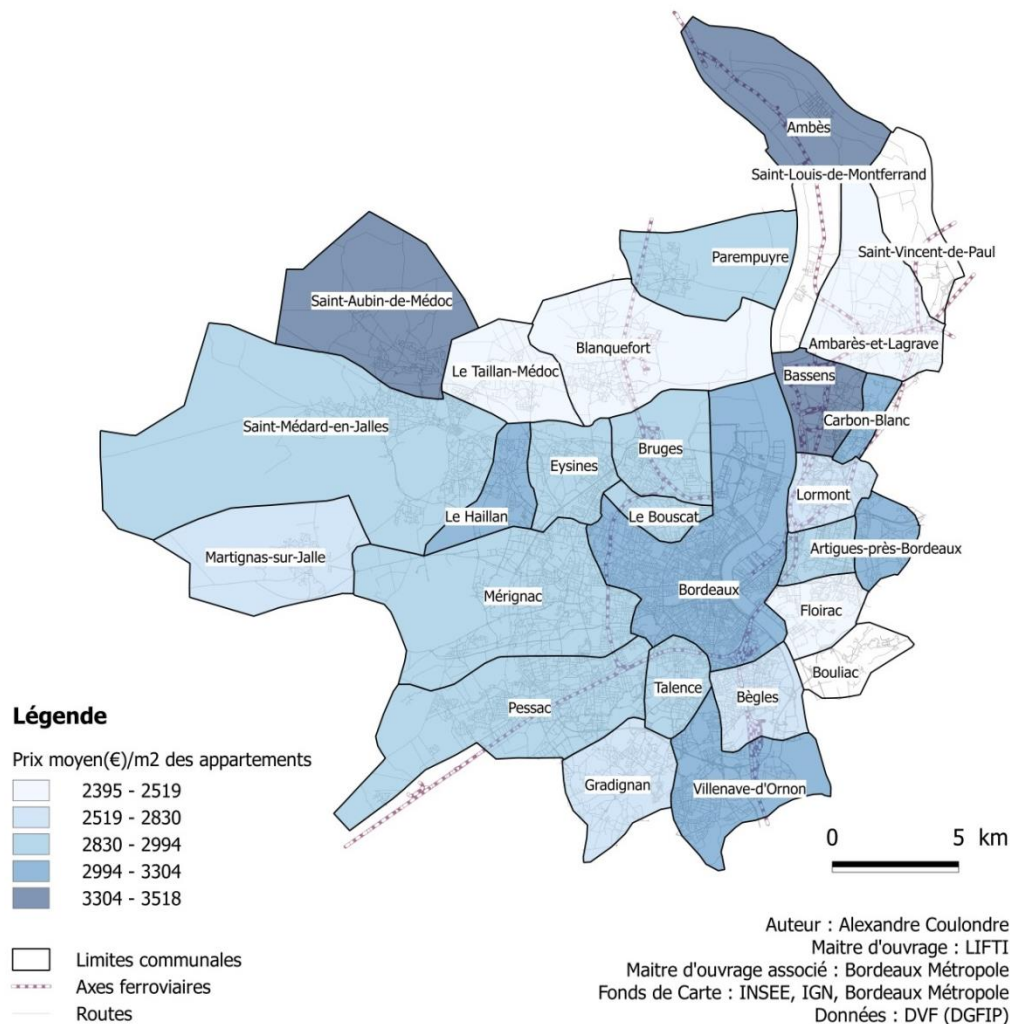
Le prix au m<sup>2</sup> des logements  
a augmenté en moyenne de

**7,5 %** sur 5 ans

**16 %** des  
logements  
vendus sont neufs

La vente de logements représente  
**2,4 milliards** d'euros

# DVF permet de caractériser « les » marchés communaux



**Carte 1 – Prix moyen par m<sup>2</sup> pour le segment des appartements dans les communes de Bordeaux Métropole en 2015**

# DVF permet aussi des approches originales

## ■ Approche infra-communale



### Légende

- Limites communales
- Limites des IRIS (INSEE, 2015)

Auteur : Alexandre Coulondre  
Maître d'ouvrage : LIFTI  
Maître d'ouvrage associé : Bordeaux Métropole  
Fonds de Carte : INSEE, IGN, Bordeaux Métropole

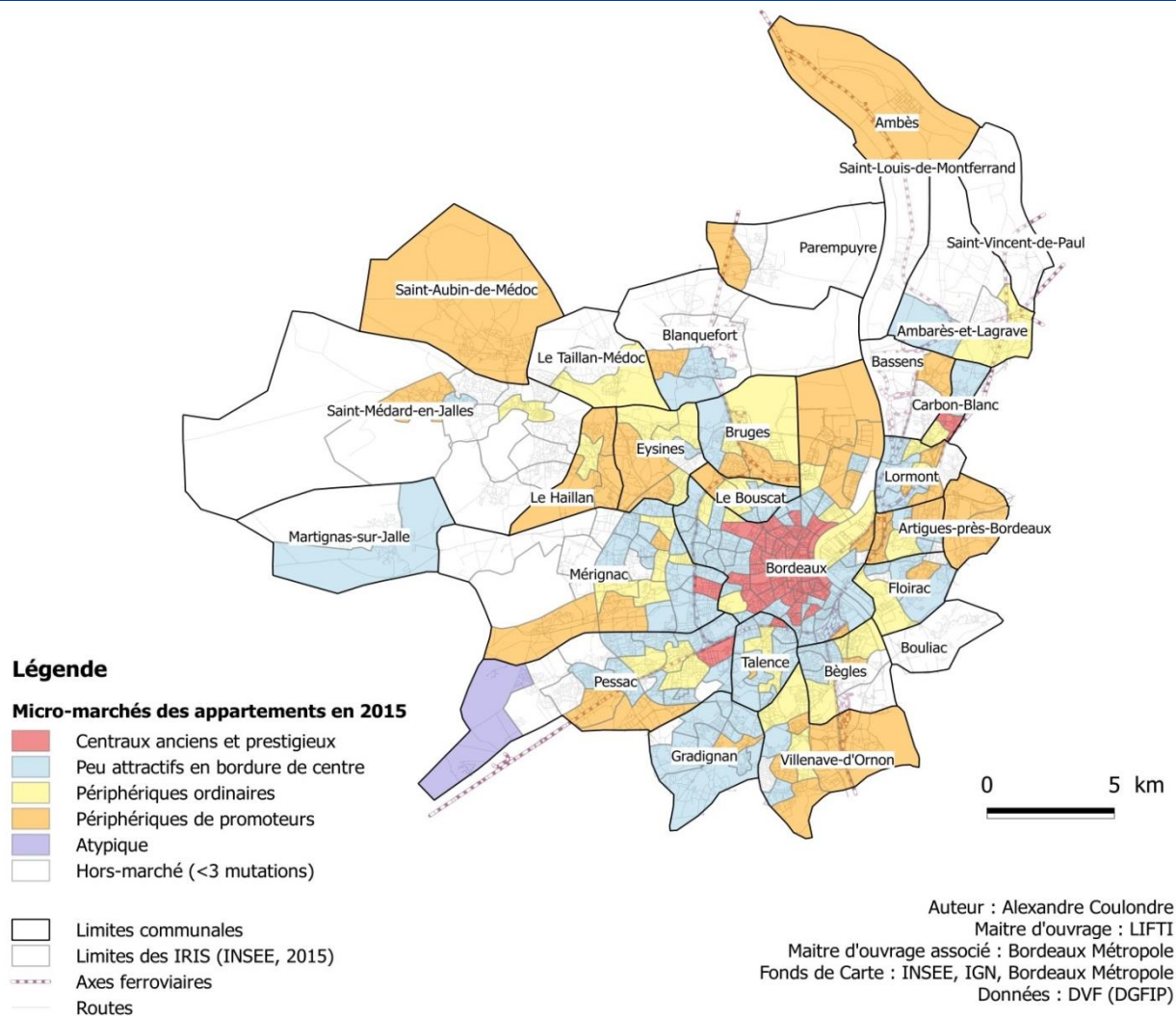
## ■ Approche multidimensionnelle



- Objectif : produire une typologie multidimensionnelle des IRIS et ainsi caractériser différents « micro-marchés »



# DVF permet de typologiser « les micro-marchés »



**Carte 4 – Les 5 types de micro-marchés des appartements à Bordeaux Métropole en 2015**

- Une vision systémique et nuancée du territoire
- L'approche en termes de « micro-marchés » permet d'identifier les poches de dynamisme, de stagnation, de décroissance et leurs frontières
- La typologie obtenue peut être mise en relation avec des données démographiques (revenus) ou des données politiques (PLU)
- Un outil de connaissance et un outil opérationnel