

# Vers une avalanche de données ?

**L**a Direction générale des finances publiques (DGFIP) annonçait fin avril que Bercy allait « libérer » 15 millions de transactions foncières enregistrées au cours des cinq dernières années, qui étaient regroupées dans sa base « DVF » (pour « demandes de valeurs foncières »). C'était là le résultat de longs débats avec l'administration des Finances (voir l'article de René Hostiou, page 9 de ce numéro) sous la pression des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation qui se trouvaient souvent en position de faiblesse dans leurs discussions avec « les Finances » dans la mesure où le niveau d'information des uns et des autres était, en pratique, fort différent.

Cette ouverture des fichiers a aussi permis à beaucoup de particuliers de satisfaire leur simple curiosité, en découvrant, via Internet, à quel prix avait été réellement acheté l'appartement du voisin de palier, ou à combien le cousin était parvenu à vendre la maison héritée du grand-père.

De là à utiliser la base DVF comme outil d'étude des marchés fonciers et immobiliers, en allant cueillir les informations les unes après les autres, il y a bien sûr un grand pas à faire, même s'il existe une utilisation géolocalisée de la base, qui permet de visuali-

ser l'ensemble des transactions voisines sur une carte. Cette approche géolocalisée des mutations explique sans doute le développement actuel d'une pratique de communication des prix moyens de l'immobilier, rue par rue, dans la mesure où c'est un mode pratique de rangement des données et que les mises à jour s'en trouvent facilitées.

Cependant, l'information sur le prix et la date de la vente d'un bien n'a évidemment d'intérêt que si l'on connaît le bien qui a été l'objet de la transaction ou si on en a la description. Or, s'agissant des terrains, la seule information sur leurs surfaces, ne permet nullement de les caractériser. Ce n'est qu'apparemment qu'un terrain s'achète au mètre carré ou à l'hectare. En réalité, en achetant un terrain, on achète un droit sur un espace localisé.

Cela est particulièrement vrai en milieu urbain ou péri-urbain, où c'est d'abord une constructibilité que l'on achète, mais cela l'est également en milieux naturels et agricoles, où les droits sur la terre peuvent être variés (voir plus loin l'article de Frédéric Courleux) : droits de fermage, droit de passage, classements AOC, etc.

On comprend dès lors que ce n'est pas nécessairement en multipliant les observations que l'on parvient à enrichir la compré-

hension des prix observés, si chaque observation est lacunaire. Un prix, une surface et une date ne suffisent nullement à caractériser la nature d'une mutation foncière.

C'est ainsi que dans un secteur périurbain en cours d'aménagement ou de réaménagement, s'observent souvent des mutations voisines, ici de terrains naturels achetés par un opérateur à d'anciens occupants, en vue de leur aménagement, là de terrains revendus après travaux pour leur mise en construction. Rien n'empêche d'observer l'ensemble de ces mutations, leurs prix, leurs surfaces, d'additionner le tout et de faire la moyenne, pour connaître « le » prix du foncier dans le secteur... Cela sera parfaitement exact, mais n'aura bien sûr aucun sens.

En pratique, à l'échelle des enquêtes réalisées « à la main », sur de petites zones, de telles confusions restent relativement rares, ou sont corrigées. Mais il est à craindre que dans le contexte de mégatraitements informatiques, de mégafichiers numériques, couvrant de vastes territoires, cela ne devienne habituel.

L'avalanche des données mal maîtrisées risque de faire des victimes. ■

**Joseph Comby**

## REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

### Taux de propriétaires

**U**ne campagne de presse initiée par l'UNPI, Union nationale des propriétaires immobiliers ([www.unpi.org](http://www.unpi.org)) s'est développée sur l'insuffisante proportion des ménages qui sont propriétaires de leur logement. Actuellement à 58% en France, ce taux ne connaît pourtant pas de fortes variations et, après avoir un peu baissé, il est même remonté un peu plus haut qu'il n'était précédemment. Mais, on a surtout du mal à comprendre

en quoi la progression du nombre des ménages ayant le statut de propriétaires de leur logement, par rapport à ceux qui n'en sont que locataires, serait un gage de dynamisme économique. Certaines analyses suggèrent plutôt une liaison inverse : la plus grande mobilité résidentielle que permet le statut de locataire, serait au contraire un facteur favorable à la croissance économique.

Les comparaisons internationales ne montrent-elles pas, pour s'en tenir à l'Europe, que des pays plus pauvres que la

moyenne, comme la Roumanie et la Bulgarie, jouissent des taux de propriétaires-occupants les plus élevés à respectivement 97% et 94%, tandis qu'en queue de peloton on trouve des pays à plus haut niveau de vie, comme les Pays-Bas qui n'ont que 55% de propriétaires, ou comme l'Autriche à 50%.

Ne serait-il pas plus indiqué de faire porter les comparaisons internationales sur le niveau de confort des logements ainsi que sur les surfaces de plancher par habitant. ■

### Recul de la construction malgré la chute des taux du crédit

**L**e « choc de construction » qui avait été annoncé il y a deux ans et devait aboutir à une baisse des prix de l'immobilier, n'est décidément pas au rendez-vous puisque c'est au contraire, un recul du rythme de la construction de nouveaux logements →

→ qui a été enregistré. À la fin du premier semestre, on annonçait officiellement une baisse de 8,6% en un an, du nombre des permis de construire délivrés, avec des taux encore moins bons dans les régions où la tension est la plus forte (Île-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur) et les voix les plus pessimistes annonçaient même que, bien loin des 500 000 logements toujours espérés, c'était le seuil symbolique minimal des 400 000 logements construits qui risquait de ne pas être atteint en 2019.

Qu'une telle reculade de la construction puisse, en outre, se produire dans la période même

où les taux d'intérêt sont en train de tomber au plus bas, au point de devenir négatifs, du jamais-vu, les économistes en perdent leur latin. À moins d'admettre justement, que c'est la chute des taux qui fait progresser les prix du foncier (selon un mécanisme bien connu), renchérissant ainsi les coûts de la construction neuve, en dépit de la baisse de la demande, sachant que la différence entre l'immobilier cher et l'immobilier bon marché, réside uniquement dans la partie foncière du coût, les coûts de la construction proprement dite étant, en première analyse, les mêmes partout.

## Paris dans le top 10

En même temps que le prix moyen de l'immobilier dans la capitale franchissait la barre des 10 000 € (par mètre carré), la métropole parisienne, sans savoir si elle devait s'en réjouir ou s'en inquiéter, entrait dans le top 10 des métropoles mondiales dont les logements sont les plus chers, derrière Hong Kong (numéro 1) et, dans l'ordre, Singapour, Shanghai, Vancouver, Shenzhen, Los Angeles, New York, Londres et Pékin.

À un autre niveau d'analyse, il serait intéressant d'observer,

sur la durée, la profonde transformation de la géographie des valeurs immobilières et donc de la sociologie de l'agglomération parisienne. Ce n'est plus le XVI<sup>e</sup> arrondissement, quartier bourgeois traditionnel de l'Ouest parisien, bordé par le bois de Boulogne et l'hippodrome, qui possède les logements les plus recherchés, mais le VI<sup>e</sup> arrondissement de Saint-Germain-des-Prés, quartier de l'avant-garde intellectuelle... d'il y a une soixantaine d'années. ■



Paris fait désormais partie du « top 10 » des villes où le prix au mètre carré des logements y est le plus cher au monde.

© La revue foncière