

Observatoire des transactions immobilières et foncières

**EVOLUTION DE LA DEMARCHE**  
en 2009





## **Le contexte**

La connaissance des marchés immobiliers et fonciers est primordiale à La Réunion. Dans un contexte de forte pression démographique et sur un territoire où les espaces urbanisables sont réduits, les prix ont fortement augmenté ces dernières années. La charge foncière occupe, notamment, un poids important dans tout projet de construction ou d'aménagement.

Le maintien d'un outil de mesure, fiable et suivi, des marchés immobiliers et fonciers s'avère, ainsi, un préalable indispensable et une première étape à la définition des politiques locales de l'habitat et du foncier.

Or, l'accès aux données relatives aux mutations immobilières et foncières se révèle de plus en plus difficile. Jusqu'en 2008, l'AGORAH a pu collecter, en accord avec les services fiscaux, les informations dont elle avait besoin pour réaliser l'observatoire des transactions immobilières et foncières. La consultation des extraits d'actes notariés centralisés au service des domaines permettait d'établir une base de donnée complète et fiable en vue d'une analyse des marchés réunionnais.

La réorganisation des systèmes d'information fiscale, avec une saisie informatique des actes par les notaires et une transmission de ces éléments sous format numérique amène progressivement à une disparition des extraits papier. Cette évolution explique la difficulté de l'AGORAH (tout comme de nombreux organismes en charge d'observation des mutations) à mobiliser aujourd'hui des données et la recherche de d'autres sources d'informations potentielles.

Ce cahier des charges a donc pour objet de définir, en 2009 à La Réunion, les modalités et possibilités de refonte de l'observatoire des transactions immobilières et foncières.

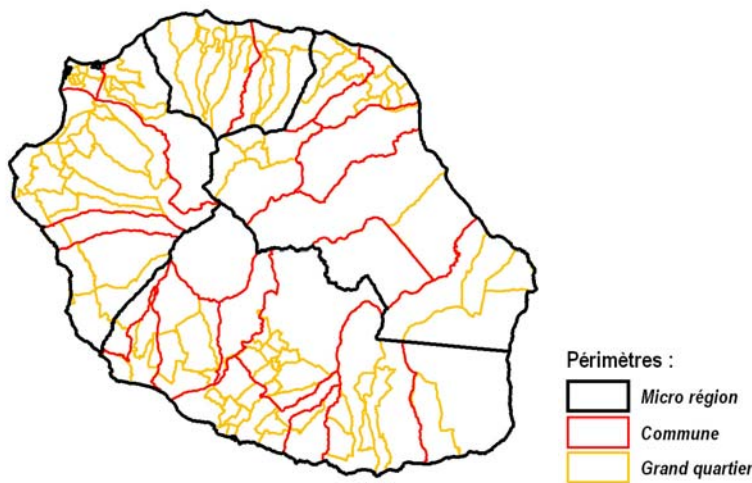
Dans un contexte de crise du logement, la relance de l'outil se révèle d'autant plus nécessaire. Elle permettra de mesurer les évolutions récentes des prix et des volumes des transactions et leurs impacts sur les marchés immobiliers et fonciers.

# 1. Etat des lieux de l'outil jusqu'en 2008

## Historique

L'observatoire des transactions immobilières et foncières a été mis en place par l'AGORAH dès 1992. Il permet de connaître les caractéristiques et l'évolution des marchés immobiliers et fonciers sur l'ensemble de La Réunion, notamment en volume de transactions et selon les prix pratiqués. Son périmètre couvre l'ensemble des communes de La Réunion et permet de produire des données statistiques à une échelle globale, mais aussi plus fine (micro-régions, communes, grands quartiers...).

Les périmètres d'analyse de l'Observatoire



Il donne lieu chaque année à la production et à la publication d'une analyse synthétique et permet d'alimenter de nombreuses études de l'AGORAH : « Evolution du marché et capacité des ménages à accéder à la propriété » ; « Les principales caractéristiques des marchés du logement à la Réunion, à l'heure de la refonte de la loi de défiscalisation »...

## Une source exhaustive

Les extraits d'actes notariés, centralisés à la DGI lors de toute mutation de bien immobilier ou foncier, étaient jusqu'en 2006 (dernière année collectée) mis à la disposition de l'AGORAH. Ceci permettait à l'agence d'urbanisme de constituer une base de données exhaustive de l'ensemble des mutations réalisées chaque année sur l'Ile.

## Les indicateurs retenus

Ont pu être collectés, de 1992 à 2005, les indicateurs suivants :

- La localisation géographique de la mutation : par micro-région<sup>1</sup>, communauté de communes, commune, mairie annexe, quartier ou section cadastrale ;
- La catégorie du bien : terrain bâti, terrain à bâtir (de plus ou moins 2.500 m<sup>2</sup>), terrain agricole ;
- La destination : activité économique (AE), construction individuelle (CI), production agricole (PA), programme d'habitat (PH) ou inconnue (IN) ;
- Le type de bien bâti : appartement neuf, appartement ancien, maison neuve, maison ancienne ou autre ;
- Pour les biens bâtis, précision si le logement correspondant à un LES (logement évolutif social), LTS (logement très social), LLTS (logement locatif très social) ou LOT (lotissement) ;
- Le nombre de pièce ;
- La catégorie de vendeur ou d'acquéreur : particulier (PA), établissement public (EP), collectivité publique (CP), société d'aménagement (SA), société civile immobilière (SCI), société de construction (SCO), autre société (AS). Un nom plus précis est parfois donné.
- La surface (uniquement pour les terrains non bâtis pour le moment) ;
- Le prix TTC et le prix en euro par m<sup>2</sup> pour les terrains.

En 2005 et 2006, des données complémentaires sur les caractéristiques des vendeurs et acquéreurs (origine géographique, CSP...) ont été saisies.

Seules, une approche de la viabilisation (ou non) des terrains à bâtir et une connaissance des SHON réellement constructibles (croisement nécessaire avec les PLU) ne pouvaient être appréhendés à travers cette unique source.

## Un accès aux données désormais compromis

En 2008 la DGI a modifié son mode de remontée de collecte des données en interne, ces dernières font désormais l'objet d'un enregistrement informatique. Les formulaires papier des extraits d'actes notariés ne peuvent donc plus être mis à la disposition de l'AGORAH et malgré une démarche amorcée depuis plus d'un an auprès des services fiscaux, la consultation de la base de données patrimoniale (PATRIM, en cours de consolidation) reste strictement réservée aux agents des services fiscaux.

Par ailleurs, conformément à l'article L135 B du Livre des procédures fiscales<sup>2</sup>, la DGI ne peut permettre à l'AGORAH un accès direct à son fichier CEIL (enregistrement sous format numérique d'une partie des informations contenues dans les extraits d'acte notariés). Seul un accès à ces données, via une convention entre la DGI et la DDE, est envisageable.

---

<sup>1</sup> Jusqu'à l'exploitation des données de l'année 2004 Sainte-Suzanne a été intégrée dans la micro-région Est, depuis 2005, cette commune est à associer à la micro-région (ou bassin d'habitat) Nord

<sup>2</sup> Le demandeur doit être agent des collectivités territoriales concernées ou fonctionnaire de l'Etat dans un service ayant compétence en matière foncière ou aménagement

## 2. Une refonte de l'outil nécessaire à partir de 2009

---

### Des objectifs maintenus

L'observatoire des transactions immobilières et foncières doit permettre d'établir un diagnostic des différents segments de marché et de suivre leurs évolutions dans le temps.

Ainsi, la pérennisation de l'observatoire doit assurer :

- Une connaissance des volumes et des prix des biens immobiliers et fonciers ayant fait l'objet d'une transaction chaque année selon le type de bien ;
- Un suivi de l'évolution de ces volumes et de ces prix dans le temps ;
- Une approche de la répartition des prix selon différentes régions, communes et quartiers de La Réunion ;
- Une connaissance des acteurs, notamment des acquéreurs, et de leur intervention selon le type de biens.

Une bonne appréhension des différentes logiques de marchés permet ainsi :

- D'aider à la définition des politiques locales en matière d'habitat et de gestion de la ressource foncière ;
- D'apporter un éclairage précieux lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification.

### Les partenaires

Sont associés à la refonte de l'observatoire des transactions immobilières et foncières :

- Les collectivités publiques : Direction Service Fiscaux, DDE Réunion, Région, Département, EPCI (CC Sud, CINOR, CIREST, CIVIS, TCO) ;
- Les associations et organismes d'intérêt général : ARMOS, CER BTP, EPFR ;
- Les acteurs privés : Chambre des Notaires, Fédération Promoteur Constructeur, FNAIM, SNPI.

### Les informations recherchées

En dehors d'informations indispensables, telles que la date de la transaction, la commune, la référence cadastrale, d'autres variables sont essentielles :

- le prix de la mutation ;
- la surface du terrain ;
- pour les terrains, leurs caractéristiques (terrain à bâtir, bâti à démolir, terrain agricole, en lotissement) et leur destination (construction individuelle, programme habitat, activité économique, activité agricole, inconnue) ;

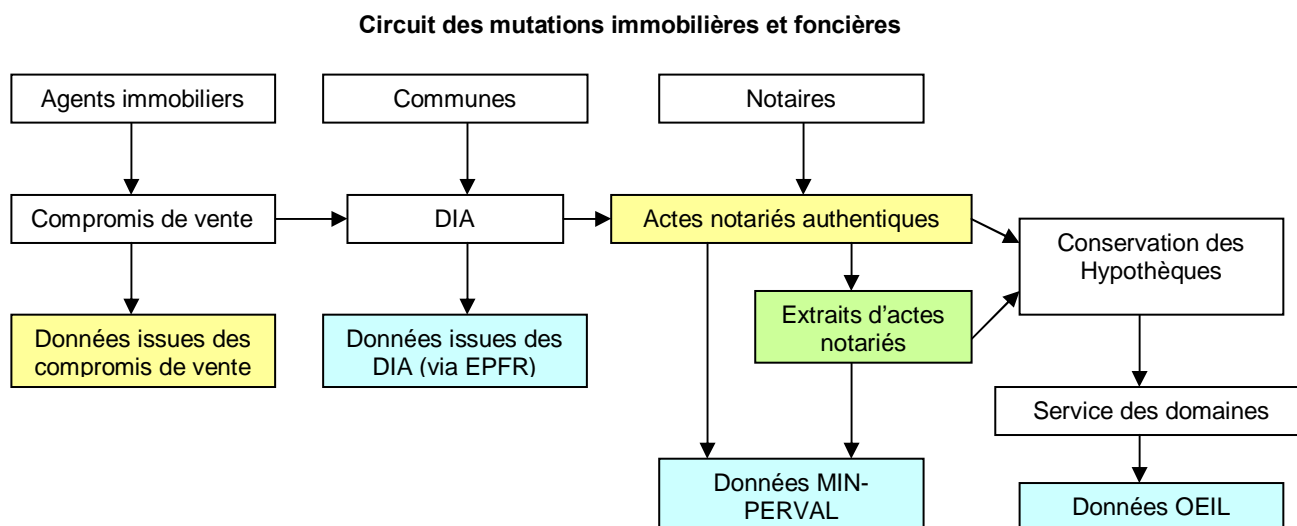
- pour les biens immobiliers, leurs caractéristiques (type de logement (maison ou appartement), ancienneté (date de construction), taille (nombre de pièces et superficie), logements sociaux (LLS, LLTS...), en lotissement) ;
- les caractéristiques du vendeur (particulier, collectivité publique, société d'aménagement, société de construction, société civile immobilière, autre société), pour les particuliers, leurs origine géographique et métier ;
- les caractéristiques de l'acquéreur (particulier, collectivité publique, société d'aménagement, société de construction, société civile immobilière, autre société), pour les particuliers, leurs origine géographique et métier

## Les sources potentielles

La dématérialisation des données relatives aux mutations entre les offices notariaux et les services fiscaux amène à réexaminer l'ensemble des sources disponibles.

Les principales sources sur les marchés fonciers sont gérées par des détenteurs variés : services fiscaux (OEIL), Chambre des notaires (PERVAL, BIEN), organismes préempteurs (communes, SAFER, EPFR...) ou organismes de crédits. Mais elles ne sont pas toutes exploitables en raison de taux de recouvrement très inégaux, de lacunes dans les types d'information renseignées et d'une plus ou moins grande difficulté d'accès aux fichiers.

Six sources d'information peuvent (ou pouvaient) être mobilisées (ou constituées) à différentes phases du circuit des mutations immobilières et foncières.



En vert, données de base de l'observatoire jusqu'en 2006

En bleu, base de données pouvant être mobilisée

En jaune, base de données à constituer

Nom & Source	Descriptif	Champs couverts	Limites	Condition d'accès	Exemples d'exploitation	
Extraits d'actes notariés	Services fiscaux	formulaire papier centralisés à la DGI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des mutations</li> <li>- localisation du terrain (réf. cadastrale)</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, ancienneté, nb pièces, lgmt social, en lotissement) ou des terrains (type, destination)</li> <li>- profil des acquéreurs et des vendeurs, dont profession et origine géographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- décalage temporel d'un an à minima entre les mutations et leur analyse (tps de mise à disposition des actes notariés)</li> <li>- lourdeur de la collecte des données (fichiers papiers)</li> </ul>	plus d'accès possible à cette source	CETE Nord-Picardie Ag. Urba Toulouse
ŒIL (Observatoire des évaluations immobilières locales)		fichier des actes notariés centralisés à la DGI  disponible depuis 2003 - mise à disposition annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des mutations</li> <li>- localisation du terrain (réf. cadastrale)</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, nb pièces)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BdD non exhaustive (75 à 80 % des actes saisis)</li> <li>- ancienneté et renseignements complémentaires des biens bâtis (lgmt sociaux, en lotissement...) non renseignés</li> <li>- caractéristiques des terrains (type, destination) n.r.</li> <li>- profil des acquéreurs et des vendeurs n.r.</li> </ul>	données en cours de transmission de la DGI à la DDE, puis mise à disposition de la base par convention à l'AGORAH	DRE Languedoc-Roussillon Ag. Urba Angers
Actes notariés	Notaires	Acte notarié authentique  collecte à préciser à partir de 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des mutations</li> <li>- localisation du terrain (réf. cadastrale)</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, ancienneté, nb pièces, lgmt social, en lotissement) ou des terrains (type, destination)</li> <li>- profil des acquéreurs et des vendeurs, dont profession et origine géographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lourdeur de la collecte des données (fichiers papiers)</li> </ul>	faisabilité de la collecte au sein des offices notariaux à préciser avec la chambre des notaires	
PERVAL		fichier des actes notariés établis par les notaires centralisés au niveau national  disponible depuis 2004 - mise à disposition annuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des mutations</li> <li>- localisation du terrain (réf. cadastrale)</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, ancienneté, nb pièces, lgmt social, en lotissement) ou des terrains (usage et occupation)</li> <li>- modalité de la cession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BdD non exhaustive (34 % des mutations faisant l'objet d'une remontée d'information)</li> <li>- champs facultatifs (caractéristiques acquéreurs et vendeurs)</li> </ul>	convention tri-partite à établir entre PERVAL, un organisme public et l'AGORAH	DRE Ile de France Ag. Urba de Bayonne, Lorient, Rennes, Lille, Reims, Strasbourg, Chalon en Champagne
DIA (déclaration d'intention d'aliéner)	Communes	déclaration faite à la commune pour une demande d'acquisition pour un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des mutations</li> <li>- localisation du terrain (réf. cadastrale)</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, ancienneté, nb pièces, lgmt social, en lotissement) ou des terrains (usage et occupation)</li> <li>- modalité de la cession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intention ne signifie pas forcément transaction in fine</li> <li>- nombreux champs facultatifs</li> </ul>	accès difficile voir impossible à cette source	Ag. Urba Angers Ag. Urba Martinique
	EPFR	déclaration faite à la commune en vue de tout projet de mutation  disponible depuis 2008 - mise à disposition trimestrielle		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intention ne signifie pas forcément transaction in fine</li> <li>- nombreux champs facultatifs</li> <li>- DIA de 13 communes sur 24</li> <li>- en zone U et AU</li> <li>- et seulement sur les secteurs où l'EPFR a obtenu la délégation du droit de préemption</li> </ul>	éléments saisis et géoréférencés par l'EPFR, mise à disposition de ces éléments à l'AGORAH (en vue de leur analyse) en cours d'étude	
Agences immobilières		mandats établis par les agences immobilières lors de toutes transactions où elles interviennent comme intermédiaire  partenariat et temporalité à préciser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix de mise en vente et prix de vente finale</li> <li>- localisation du bien</li> <li>- surface du bien et du terrain</li> <li>- caractéristiques des biens immobiliers (type, ancienneté, nb pièces) ou des terrains (type, destination)</li> <li>- profil des acquéreurs et des vendeurs, dont profession et origine géographique</li> <li>- délai entre la signature du mandat et celle du compromis de vente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- représentatif d'un segment du marché seulement (+/- 25 %)</li> <li>- échantillon de transactions sur un panel d'agences</li> </ul>	faisabilité de la collecte, au sein des agences immobilières sélectionnées, à préciser	

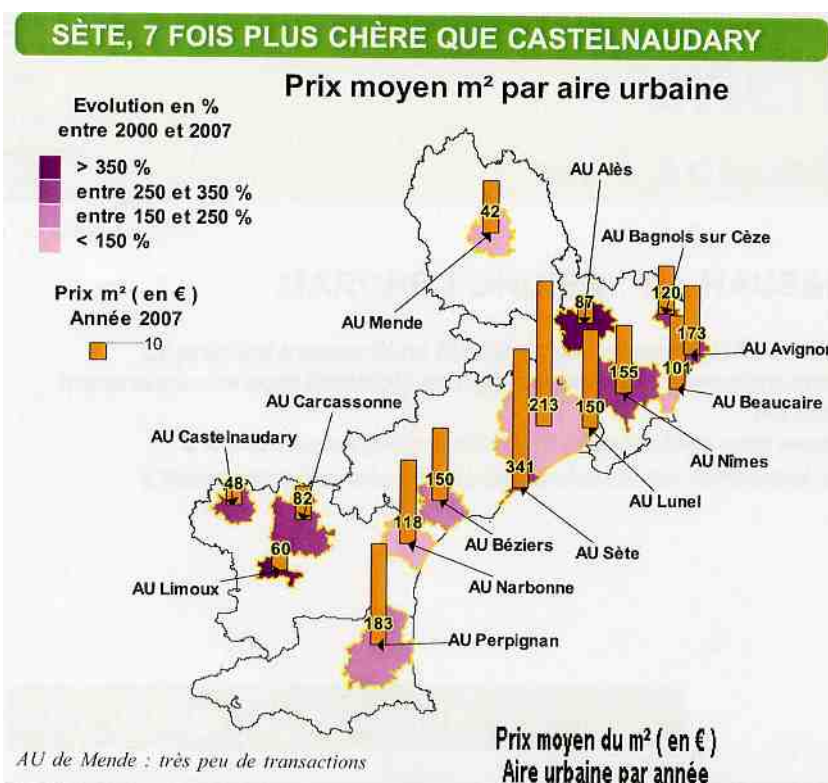
▪ **Les données référencées dans ŒIL**

Le fichier ŒIL est établi par les services fiscaux. Il s'agit d'un outil à vocation interne (mission domaniale et fiscal), mais qui peut servir de support pour des études de marché puisque sont renseignés : le prix, le lieu, la nature et la surface du bien. En revanche, la base ne renseigne pas sur la constructibilité du terrain, l'ancienneté du bien, le profil des acquéreurs et vendeurs (âge, profession)...

Par ailleurs, la base n'est pas exhaustive (75 à 80 % des actes sont saisis) et l'ensemble des champs peut ne pas être renseigné (manque notamment les biens en VEFA et locaux neufs non encore intégrés dans la documentation foncière).

Suite à une demande conjointe de la DDE et de l'AGORAH, la Direction des services fiscaux a transmis, en 2008, un extrait du fichier, sur la commune de Saint-Denis. Ce fichier test a permis d'identifier les indicateurs mis à disposition et de mesurer la déperdition d'information en comparaison des données jusqu'ici collectées. Un fichier de l'ensemble des mutations ayant fait l'objet d'un enregistrement dans ŒIL de 2003 à 2008 doit être très prochainement transmis à la DDE.

Ce fichier devrait ensuite être mis à disposition de l'AGORAH<sup>3</sup>, afin de réaliser une analyse croisée de ces données avec les autres sources restant à mobiliser.



Exemple d'exploitation du fichier ŒIL  
Observatoire de la DRE Languedoc-Roussillon

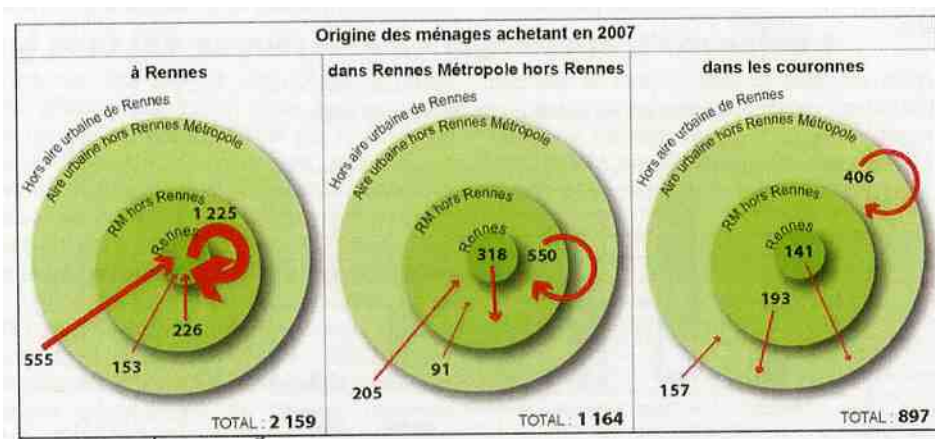
<sup>3</sup> cf. convention de mise à disposition des données relatives aux mutations foncières et immobilières établie dans le courant du second semestre 2008 entre la DDE Réunion et l'AGORAH

▪ **Le fichier constitué par l'institut PERVAL**

Une consultation des actes notariés au sein de chaque office notarial est envisagée. Mais la mise à disposition des éléments auprès de l'AGORAH reste incertaine. La chambre des notaires a été consultée dans ce sens et attend une réponse de ses instances supérieures.

Toutefois, si cette demande ne pouvait obtenir une réponse favorable, les notaires sont dans l'obligation transmettre au niveau national les principales informations référencées dans les actes notariés. La base de données constituée par un organisme indépendant (PERVAL), est particulièrement intéressante puisqu'elle renseigne l'ensemble des indicateurs que nous souhaitons identifier. Néanmoins son exhaustivité reste faible puisque seulement 34 % des transactions font l'objet d'une remontée d'information à La Réunion en 2006.

Les fichiers établis par l'institut PERVAL peuvent être mis à notre disposition, via accord tripartite avec une collectivité locale.



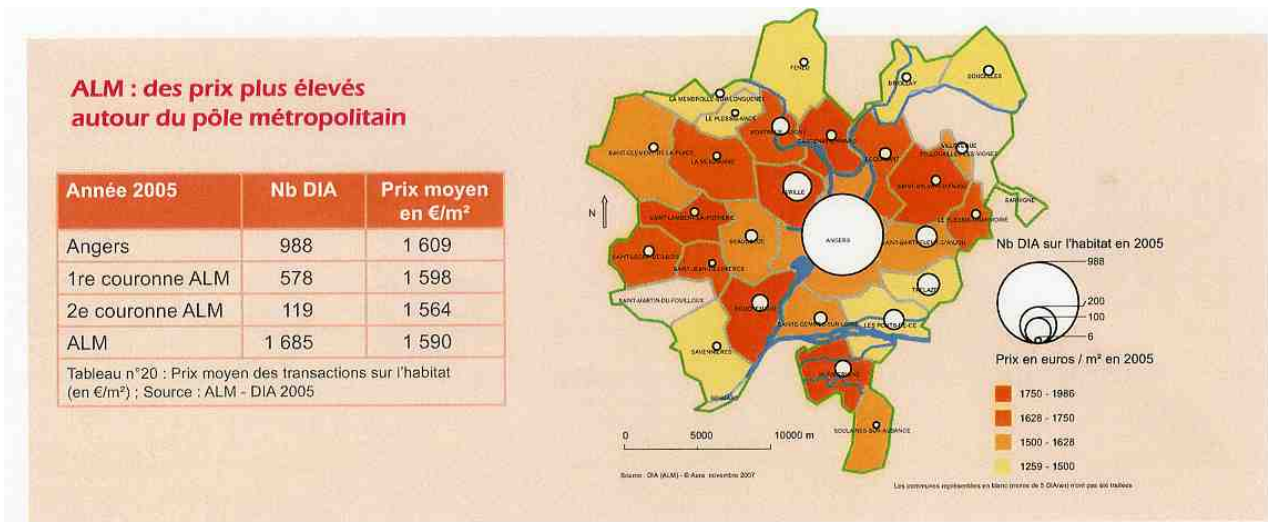
Exemple d'exploitation du fichier PERVAL  
Observatoire de l'Agence d'Urbanisme de Rennes

▪ **Les Déclarations d'Intention d'Aliéné**

Les DIA doivent être établies auprès de la commune lors d'une demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévu par le code de l'urbanisme. Ainsi toute mutation fait l'objet d'une DIA, en amont de l'acte de vente effectif. Ces DIA centralisées au sein des 24 communes de l'Ile sont d'accès difficile voire impossible.

Toutefois, depuis 2008, l'EPFR (Etablissement publique Foncier de La Réunion) a mis en place une procédure de centralisation des DIA sur les périmètres sur lesquels il peut exercer son droit de préemption. Ces périmètres concerne des zones U et AU de 13 communes de l'Ile. Et ces données pourraient être mises à la disposition de l'AGORAH en vue d'une analyse dans le cadre de l'observatoire des transactions immobilières et foncières.

Même si le nombre de références reste limité (800 DIA envisagées en 2009 soit environ 10 % de l'ensemble des mutations établies sur l'Ile), l'avantage des cette source est d'être immédiatement disponible, avec des indications sur les tendances du marché avant même la signature de l'acte notarié.



**Exemple d'exploitation des DIA**  
**Observatoire de l'Agence d'Urbanisme d'Angers**

▪ **Les agences immobilières**

Les agences immobilières représentent une part de marché croissante (+/- 25 %) de l'ensemble des transactions. Des informations comme, les prix établis dans le mandat initial puis actés in fine, les délais entre la mise en vente et sa réalisation peuvent être intéressants. Mais compte tenu de la difficulté à mobiliser des données qui seront loin d'être exhaustives et ne représenteront qu'un segment restreint du marché, la contribution des agences immobilières est surtout envisagée à travers leur regard d'expert, lors de l'examen des résultats de l'observatoire et du décryptage des évolutions en cours.

La nature des travaux qui seront réalisés dépend directement des sources qui pourront être mobilisées. **Le choix des sources à privilégier a été réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage, le 19 juin 2009, en concertation avec nos partenaires.**

1. Ainsi, il est proposé d'étudier toutes les possibilités d'obtenir la base la plus exhaustive possible d'ici fin août 2009 (réponse attendue de la chambre des notaires et activation des différents réseaux pour obtenir la possibilité de consulter les déclarations informatisées au sein des services fiscaux).
2. Si cette solution ne pouvait être retenue, il est proposé (dans l'attente d'une meilleure solution) une exploitation multi-source des données :
  - ŒIL, qui présente le meilleur taux d'exhaustivité ;
  - PERVAL, qui renseigne l'ensemble des indicateurs visés ;
  - DIA (collectées par l'EPFR), pour la réactivité des données collectées.

La collecte de ces trois sources sera finalisée en septembre 2009 en vue d'une consolidation et d'une exploitation statistique dans les mois suivants.

Chaque fichier sera redressé selon un panel respectant les volumes et les composantes des ventes établies en 2006 (date du dernier recensement exhaustif des transactions).

De plus, l'expertise des agences immobilières sera sollicitée lors de l'examen des résultats de l'observatoire afin de confirmer et de mieux comprendre les évolutions en cours.

### 3. Publication des nouveaux résultats et échéancier

---

Si la relance de l'observatoire des transactions immobilières et foncières vise à obtenir des résultats aussi complets que ceux publiés jusqu'en 2006 et à assurer la continuité entre les évolutions passées et à venir, elle est également l'occasion de répondre aux nouvelles attentes de nos partenaires en renforçant sa réactivité et son rôle d'outil d'aide à la décision.

L'observatoire se doit en effet d'être à la fois :

- A. un outil de mesure fiable et pérenne des marchés immobiliers et fonciers ;**
- B. un outil d'expertise rapide permettant de répondre aux demandes ponctuelles de nos partenaires ;**
- C. un outil dynamique en interconnexion avec les autres études locales sur les questions de l'habitat et du foncier.**

Afin de répondre à ces priorités, les modalités de mise en œuvre et de restitution des travaux de l'observatoire pourraient être les suivantes :

**A. La diffusion de résultats régionaux sous forme de plaquette synthétique**

Pour cette première année de relance de l'exercice cet objectif nécessite 4 étapes préalables :

**Phase 1 : la collecte des données**

La temporalité de cette étape dépend de la nature des sources qui pourront être mobilisées.

Si les actes notariés peuvent être mis à disposition de l'AGORAH au sein de l'ensemble des offices notariaux (cf. p°8), la collecte de ces éléments serait de 6 mois (3 mois les années suivantes, car pour le premier exercice deux années de collecte sont à effectuer).

Dans le cas contraire la mobilisation des trois sources (CEIL, PERVAL et DIA) serait plus rapide, 1 mois  $\frac{1}{2}$

**Phase 2** : l'analyse statistique et cartographique des données

Cette étape peut être estimée à 3 semaines de travail

**Phase 3** : la rédaction et mise en page du document

3 semaines

**Phase 4** : la communication et diffusion des résultats

1 semaine

L'exploitation multi-source nous permet d'envisager une publication d'ici la fin de l'année 2009, alors que l'exploitation des actes notariés nous amènerait à reporter cette édition des résultats au mois d'avril 2010.

Il s'agira dans les deux cas d'envisager une exploitation des données des années 2007 et 2008 (les chiffres de la dernière publication se référant à 2006).

L'édition de cette publication se ferait ensuite selon un rythme annuel et milieu d'année (soit à n +/- 6 mois de la date des dernières mutations ou n +/- 9 mois).

Cet objectif de publication régionale nécessite des temps de **réunions** avec les partenaires de l'observatoire (cf. p°5) :

**Phase 1** : Le **comité de pilotage**, ayant pour objectif de définir et valider ensemble les objectifs et attendus de la refonte de l'observatoire, a eu lieu le 19 juin 2009.

**Phase 2&3** : Deux **comités techniques** devront préciser et valider le contenu des supports de diffusion de l'observatoire (le deuxième pouvant prendre la forme d'entretien bilatéral avec chacun de nos partenaires).

**Phase 4** : Un **comité de restitution**, dans le cadre d'une réunion élargie du Groupe Habitat-Foncier, présentera les résultats des travaux à l'ensemble de nos partenaires

**Echéancier 2009-2010 de la prochaine publication de l'observatoire :**

	Contenu	Délais de réalisation	
		(exploitat° multi-srces)	(exploitat° actes notariés)
phase 0	pilotage du dossier et rédaction du cahier des charges	en continu	en continu
phase 1	collecte des données	août-sept	août - janv 2010
phase 2	traitements statistiques et cartographiques	oct - nov	fév - mars 2010
phase 3	rédaction et mise en page du document	oct - nov	fév - mars 2010
phase 4	présentation et diffusion des résultats	déc 2009	avril 2010

### Déroulé des différentes phases

	Mai 2009	Juin	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec 2009
Phase 0	1	2	3	▼	4	5	6	7
Phase 1	1	2	3	4	5	6	7	8
Phase 2				1	2	3	4	5
Phase 3						1	2	3
Phase 4							1	2

Exploitation multi-sources

	Mai 2009	Juin	Juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec	Janv	Fév	Mars	Avril 2010
Phase 0	1	2	3	▼	4	5	6	7	8	9	10	11
Phase 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Phase 2								1	2	3	4	5
Phase 3										1	2	3
Phase 4											1	2

Exploitation actes notariés

	pilotage du dossier		▼ rendu du cahier des charges
	production technique		■ rendu d'étude
	analyse et diffusion		1 Comité de pilotage
	intervention ponctuelle ou en fil rouge		2 & 3 Comités techniques
	phase de travail intense		4 Comité de restitution

### B. Des tableaux de bord spécifiques selon les besoins de nos partenaires :

**Proposition 1** : Les analyses régionales (évoquées en point A) pourront être déclinées par micro-région selon les besoins et les attentes des EPCI.

Ainsi les résultats détaillés de l'observatoire leur permettront de mieux appréhender les composantes et les évolutions des marchés des transactions sur leur territoire d'intervention à différentes échelles (régionale, communale et par quartiers).  
 Il leur est de plus proposé de coupler cette expertise locale, des transactions immobilières et foncières, avec celle des loyers privés. L'approche croisée des deux outils leur apportera ainsi une connaissance fine et complète des marchés du logement sur leurs périmètres d'intervention.

Le contenu, la temporalité et le mode de diffusion pourraient être proches de celui de la publication régionale. Ces points restent à définir avec chaque EPCI.

**Proposition 2** : Des analyses plus précises par segment de marché pourront également être menées.

Il est ainsi proposé de distinguer les mutations en fonction de celle réalisées pour :

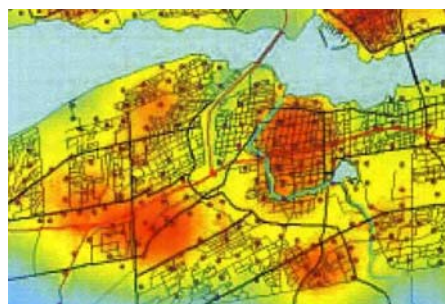
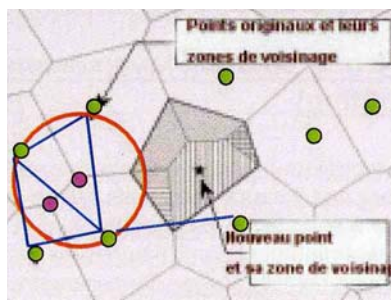
- le secteur social (qui intéressent davantage certains de nos partenaires comme le Conseil Général...);
- les administrations (distinction notamment intéressante pour le foncier);
- les particuliers (qui interviennent dans la majorité des cas);
- les SCI;
- les autres entreprises;
- les professionnels de l'immobilier (en distinguant les promoteurs locaux, nationaux, spécialisés en investissement locatif...).

Une fois les données collectées, le temps de travail peut être fortement variable suivant l'ampleur de la demande. Nous retiendrons dans un premier temps la possibilité d'établir des analyses succinctes dans un délai de 2 semaines par sujet.

**Proposition 3 :** Des expertises rapides de prix ou de tout autre caractéristique, des biens bâtis ou à bâtir sur un secteur géographique donné, pourront être réalisées à la demande....

Il s'agit notamment par ce type d'exercice de répondre aux besoins des SEM, de l'EPFR... L'estimation d'un bien se fera alors par des méthodes statistiques et cartographiques adéquates telles que l'interpolation ou la modélisation.

Le temps imparti pour cette mission peut être fortement variable selon le nombre de demande annuel. Nous retiendrons donc dans un premier temps l'idée d'une mission continue tout au long de l'année avec 4 semaines à y consacrer



**Proposition 4 :** A la demande de l'EPFR, une analyse plus précise des DIA pourra être réalisée.

Cette exploitation spécifique permettra d'apporter des éléments d'analyse sur les biens en question (typologie, caractéristiques...) et de les mettre en perspective dans le temps (début de la collecte en 2006) et dans l'espace (zonage PLU, tache urbaine...).

L'intégration de l'exploitation des DIA dans le cadre de l'observatoire présente le double avantage de :

- mettre en perspective cette donnée par rapport aux autres sources (Œil et Perval...). L'exploitation des DIA (peu nombreuses pour le moment) gagne à être consolidée au regard des exploitations issues des autres sources.
- A l'inverse, la nature des DIA (qui constituent des intentions de ventes) peut permettre une ébauche de lecture (à J - 3 mois) des évolutions en cours (quant aux volumes des mutations et aux niveaux de prix potentiels) sur certaines portions de territoire (périmètres de délégation concernant 13 communes sur 24).

### C. La contribution aux autres études relatives à l'habitat et au foncier...

**Proposition 1** : L'observatoire a déjà contribué par le passé à l'évaluation du PLH du TCO. Il sera de nouveau une clé d'entrée pour les différentes EPCI lors de toute démarche d'élaboration ou d'évaluation de leur politique locale de l'habitat et du foncier.

**Proposition 2** : Au-delà d'une analyse des marchés des mutations immobilières et foncières, l'observatoire continuera à alimenter des réflexions plus globales sur les thématiques de l'habitat et du foncier. Les réflexions, retenues comme prioritaires dans le cadre du groupe habitat-foncier, s'appuieront notamment sur les données issues de l'observatoire, telles que :

- *Evolution du marché et capacité d'accession des ménages à la propriété, mai 2007*
- *Les principales caractéristiques des marchés du logement à La Réunion, août 2008*
- *Les composantes du prix du logement à la Réunion, étude en cours*

**Proposition 3** : Enfin, l'observatoire alimente chaque année d'autres publications tel que :

- les Tableaux Economiques de La Réunion (TER) de l'INSEE
- le suivi de la conjoncture économique de l'IEDOM

		Délais de réalisation		
Contenu		(exploitat° multi-srces)	(exploitat° actes notariés)	
A	phase 0	pilotage du dossier et rédact° cahier des charges	20 j.	20 j.
	phase 1	collecte des données	5 j.	120 j.
	phase 2	traitements statistiques et cartographiques	15 j.	15 j.
	phase 3	rédaction et mise en page du document	15 j.	15 j.
	phase 4	présentation et diffusion des résultats	5 j.	5 j.
B	proposit° 1	analyses régionales	à définir	
	proposit° 2	analyses par segment de marché	20 j.	20 j.
	proposit° 3	expertises rapides	20 j.	20 j.
	proposit° 4	exploitation des DIA	15 j.	15 j.
C	proposit° 1	contribution à l'évaluation des PLH...	pris en compte dans le cadre d'une autre ligne du programme de travail de l'AGORAH	
	proposit° 2	contribution à la réalisation de d'autres études		
		<b>Total temps passé</b>	<b>100 j.</b>	<b>230 j.</b>