



Septembre 2018

Indicateurs DVF de l'Observatoire des espaces NAFU

Note méthodologique



Contenu

1. LES DONNEES DVF.....	2
1.1. Qu'est-ce que DVF ?	2
1.2. Groupe national - Groupe régional DVF	3
1.3. Guide d'accompagnement DVF.....	3
2. CARACTERISTIQUES ET PRECAUTIONS TECHNIQUES	3
2.1. Mise à jour de la donnée – écarts entre les millésimes	3
2.2. Transactions sur plusieurs communes.....	3
2.3. Typologie des biens	4
2.3.1. <i>Marché total</i>	5
2.3.2. <i>Marché résidentiel</i>	5
2.4. Secret statistique	7
2.5. Réutilisation des indicateurs	7
3. INDICATEURS	8
3.1. Transaction / Valeur foncière	8
3.1.1. <i>Définition</i>	8
3.1.2. <i>Liste des indicateurs</i>	8
3.2. Bien	11
3.2.1. <i>Méthodologie</i>	11
3.2.2. <i>Liste des indicateurs</i>	11
3.3. Prix	13
3.3.1. <i>Méthodologie de calcul des prix moyens</i>	13
3.3.2. <i>Liste des indicateurs</i>	16

1. Les données DVF

1.1. Qu'est-ce que DVF ?

Les données contenues dans DVF, Demandes des Valeurs Foncières, sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Les fichiers, fournis aux ayants droit par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), recensent les **mutations** (ou **ventes** ou **transactions**) immobilières à titres onéreux publiées par le service de la publicité foncière, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre (MAJIC).

Pour chaque vente enregistrée, sont délivrées notamment :

- ✓ Les références de publication au fichier immobilier
- ✓ La nature des biens (maison, appartement, local d'activité ...)
- ✓ Leur adresse et les références cadastrales (Majic)
- ✓ Leur superficie
- ✓ La date et la valeur foncière de mutation
- ✓ La nature de la cession (adjudication, échange, vente, VEFA, ...)
- ✓ Les articles CGI -Code Général des Impôts- (régime fiscal)

La base inclue les ventes de nues-propriétés/usufruit, les ventes en viager, les biens complexes, ... En revanche, les donations, les transmissions par succession et les transferts de sociétés sont exclus.

1.2. Groupe national - Groupe régional DVF

Un groupe national a été constitué pour fédérer les « ayants droit au service DVF » et mutualiser les expériences d'usages de ces données.

En parallèle, un Groupe régional DVF, co-animé par la Région et le GIP ATGeRI au sein de la plateforme PIGMA s'est structuré sur notre territoire, il est le relai entre le Groupe national et les utilisateurs locaux.

<https://www.pigma.org/portail/poles-metiers-donnees-foncieres/groupe-de-travail-pigma-donnees-foncieres>

1.3. Guide d'accompagnement DVF

Le site Internet du Groupe national DVF propose de partager l'expertise acquise par les utilisateurs du service DVF. Un « guide d'accompagnement DVF », organisé sous forme de fiches, y est disponible et permet à la fois de découvrir DVF et d'approfondir ses modalités d'utilisation.

<https://www.groupe-dvf.fr/>, onglet « Le guide d'accompagnement »

2. Caractéristiques et précautions techniques

2.1. Mise à jour de la donnée – écarts entre les millésimes

A chaque nouvelle demande aux services de la DGFIP, tous les millésimes sont demandés. En effet, les fichiers DVF sont enrichis au fur et à mesure des enregistrements par le service de publicité foncière.

Concrètement, les données DVF de l'année AAAA téléchargées en novembre AAAA+2 auront été enrichies par rapport aux données DVF de l'année AAAA téléchargées en novembre AAAA+1.

Il y a donc une mise à jour annuelle en fin d'année permettant :

- **La disponibilité du nouveau millésime**
- **Le remplacement des indicateurs des 5 dernières années.**

2.2. Transactions sur plusieurs communes

Les services de publicité foncière sont gérés au niveau départemental. Une mutation ayant plusieurs biens sur des départements différents apparaîtra dans chacune des extractions DVF. Elles seront référencées différemment. Ces doublons sont très difficiles à identifier.

De même, une mutation peut contenir des biens sur plusieurs communes. Elles sont peu nombreuses et oscillent entre 1% et 2% des mutations chaque année. A titre d'information,

pour l'année 2016, elles représentent approximativement 1.4% des transactions sur l'ensemble de la région.

Département	Part des transactions sur plusieurs communes - 2016
16	2.9%
17	1.7%
19	1.3%
23	3.3%
24	2.5%
33	0.6%
40	0.9%
47	1.2%
64	0.7%
79	2.3%
86	1.9%
87	1.3%

Pour éviter les doublons, notamment sur le cumul des valeurs foncières, et faciliter les traitements jusqu'à la maille communale, **ces mutations sur plusieurs communes ne sont jamais prises en compte dans les analyses.**

2.3. Typologie des biens

Il s'agit de classifier les mutations selon les types de biens concernés. La typologie des biens s'appuie surtout sur les caractéristiques des locaux, et sur le régime fiscal associé à la transaction.

La typologie utilisée dans nos analyses permet de distinguer le bâti, le non bâti, les VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), les volumes, les adjudications, les échanges de biens et les expropriations.

Typologie de biens	Typologie détaillées
ADJUVICATION	ADJUVICATION
BATI	BATI - APPART
BATI	BATI - APPARTS
BATI	BATI - BATI INDEFINI
BATI	BATI - BIEN AGRICOLE
BATI	BATI - BIEN FORESTIER
BATI	BATI - DEPENDANCE LOGEMENT
BATI	BATI - INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
BATI	BATI - LOGEMENT/INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
BATI	BATI - LOGEMENT MIXTE

BATI	BATI - MAISON
BATI	BATI - MAISONS
ECHANGE DE BIENS	ECHANGE DE BIENS
EXPROPRIATION	EXPROPRIATION
NON BATI	NON BATI - TERRAINS A BATIR
NON BATI	NON BATI - TERRAINS AGRICOLES
NON BATI	NON BATI - TERRAINS ARTIFICIALISES
NON BATI	NON BATI - TERRAINS FORESTIERS
NON BATI	NON BATI - TERRAINS MIXTES
NON BATI	NON BATI - TERRAINS NATURELS
VEFA	VEFA - APPART
VEFA	VEFA - INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
VEFA	VEFA - MAISON
VEFA	VEFA - NON DETERMINE
VOLUME	VOLUME

Cette typologie des biens est issue de la réflexion menée au sein du Groupe national DVF. Elle est susceptible d'évoluer en fonction des avancés sur la connaissance de la base.

Toute modification entrainera la mise à jour des indicateurs.

Pour plus d'information sur la typologie, se référer à la [fiche 8 du guide d'accompagnement DVF](#).

2.3.1. Marché total

Le marché total inclue toutes les typologies des biens, le bâti, le non bâti, les VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), les volumes, les adjudications, les échanges de biens et les expropriations.

Pour rappel, les mutations sur plusieurs communes ne sont pas prises en compte dans les calculs sur le marché total.

2.3.2. Marché résidentiel

Le marché résidentiel inclut toutes les ventes ou VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) qui concernent une à plusieurs maisons ou un à plusieurs appartements.

Pour rappel, les mutations sur plusieurs communes ne sont pas prises en compte dans les calculs sur le marché résidentiel.

Typologie détaillées			
ADJUVICATION			
BATI - APPART	Marché résidentiel	Marché résidentiel des appartements	Marché résidentiel de L'appartement
BATI - APPARTS	Marché résidentiel	Marché résidentiel des appartements	
BATI - BATI INDEFINI	Non concerné		
BATI - BIEN AGRICOLE	Non concerné		
BATI - BIEN FORESTIER	Non concerné		
BATI - DEPENDANCE LOGEMENT	Non concerné		
BATI - INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	Non concerné		
BATI - LOGEMENT/INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	Dans cette typologie, une transaction mixe maisons ou appartements et locaux de type industriel et commercial. Il est ensuite impossible de réaliser une ventilation entre marché résidentiel maison et marché résidentiel appartement. Cette typologie n'est donc pas prise en compte.		
BATI - LOGEMENT MIXTE	Dans cette typologie, une transaction mixe maisons et appartements. Il est ensuite impossible de réaliser une ventilation entre marché résidentiel maison et marché résidentiel appartement. Cette typologie n'est donc pas prise en compte.		
BATI - MAISON	Marché résidentiel	Marché résidentiel des maisons	Marché résidentiel de LA maison
BATI - MAISONS	Marché résidentiel	Marché résidentiel des maisons	
ECHANGE DE BIENS	Non concerné		
EXPROPRIATION	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS A BATIR	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS AGRICOLES	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS ARTIFICIALISES	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS FORESTIERS	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS MIXTES	Non concerné		
NON BATI - TERRAINS NATURELS	Non concerné		
VEFA - APPART	Marché résidentiel	Marché résidentiel des appartements	

VEFA - INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	Non concerné		
VEFA - MAISON	Marché résidentiel	Marché résidentiel des maisons	
VEFA - NON DETERMINE	Non concerné		
VOLUME	Non concerné		

2.4. Secret statistique

Les Conditions Générales d'Utilisation de la donnée spécifiant que toute exploitation des données doit éviter la possibilité d'identification de personnes, l'Observatoire NAFU applique un secret statistique pour toute représentation impliquant moins de 5 mutations. Cette disposition concerne donc l'ensemble des indicateurs travaillés dans ce cadre.

2.5. Réutilisation des indicateurs

Les indicateurs mis en œuvre dans l'Observatoire NAFU sont accessibles à partir de la commune cartographiquement et numériquement. Toute réutilisation de ces indicateurs doit faire mention des sources sous la forme suivante :

DGFIP, DVF (téléchargement *mois année*), Observatoire NAFU

se référer à la rubrique source dans l'outil de cartographie statistique NAFU

3. Indicateurs

3.1. Transaction / Valeur foncière

3.1.1. Définition

Il s'agit d'estimer le volume des ventes et la valeur foncière associée du marché total et du marché résidentiel.

Concernant le marché résidentiel, il est possible d'obtenir les résultats pour les sous-catégories VEFA ou VENTES (il s'agit, dans ce cas, du marché résidentiel hors VEFA).

3.1.2. Liste des indicateurs

Marché total	
Nombre de transactions par an	Nombre total de transactions par an. Toutes les typologies des biens sont prises en compte.
Nombre de transactions (5 dernières années)	Nombre total de transactions pour la période des 5 dernières années. Toutes les typologies des biens sont prises en compte.
Valeur foncière par an	Somme des valeurs foncières de l'ensemble des transactions par an.
Valeur foncière (5 dernières années)	Somme des valeurs foncières de l'ensemble des transactions pour la période des 5 dernières années.

Marché résidentiel total	
Nombre de transactions par an - marché résidentiel total	Nombre total de transactions par an, pour le marché résidentiel. TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA - APPART + VEFA - MAISON) VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI - APPART + BATI - APPARTS + BATI - MAISON + BATI - MAISONS)
Nombre de transactions (5 dernières années) - marché résidentiel total	Nombre total de transactions pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel. TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA - APPART + VEFA - MAISON) VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI - APPART + BATI - APPARTS + BATI - MAISON + BATI - MAISONS)

Valeur foncière par an - marché résidentiel total	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel par an.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA – APPART + VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS + BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
Valeur foncière (5 dernières années) - marché résidentiel total	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel pour la période des 5 dernières années.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA – APPART + VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS + BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>

Marché résidentiel des maisons

Nombre de transactions par an - marché résidentiel des maisons	<p>Nombre total de transactions par an, pour le marché résidentiel des maisons.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
Nombre de transactions (5 dernières années) - marché résidentiel des maisons	<p>Nombre total de transactions pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel des maisons.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
Valeur foncière par an - marché résidentiel des maisons	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel des maisons par an.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>

Valeur foncière (5 dernières années) - marché résidentiel des maisons	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel des maisons pour la période des 5 dernières années.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
---	--

Marché résidentiel des appartements

Nombre de transactions par an - marché résidentiel des appartements	<p>Nombre total de transactions par an, pour le marché résidentiel des appartements.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>
Nombre de transactions (5 dernières années) - marché résidentiel des appartements	<p>Nombre total de transactions pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel des appartements.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>
Valeur foncière par an - marché résidentiel des appartements	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel des appartements par an.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>

Valeur foncière (5 dernières années) - marché résidentiel des appartements	<p>Somme des valeurs foncières du marché résidentiel des appartements pour la période des 5 dernières années.</p> <p>TOTAL : ensemble des transactions du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>
--	--

3.2. Bien

3.2.1. Méthodologie

Il s'agit d'estimer le nombre de biens vendus sur le marché résidentiel, il est possible d'obtenir les résultats pour les sous-catégories VEFA ou VENTES (il s'agit, dans ce cas, du marché résidentiel hors VEFA).

Le bien correspond au nombre de locaux de type « maison » ou « appartement ». Les locaux de type « dépendance » ne sont pas comptabilisés.

Une transaction peut être composée de plusieurs maisons ou plusieurs appartements. Donc, pour une année donnée, le nombre de transactions est toujours inférieur ou égal au nombre de biens.

3.2.2. Liste des indicateurs

Marché résidentiel total	
Nombre de biens par an - marché résidentiel total	<p>Nombre total de biens (locaux de type « maison » et « appartement ») par an, pour le marché résidentiel.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA – APPART + VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS + BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
Nombre de biens (5 dernières années) - marché résidentiel total	<p>Nombre total de biens (locaux de type « maison » et « appartement ») pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel (VEFA – APPART + VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS + BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>

Marché résidentiel des maisons

Nombre de biens par an - marché résidentiel des maisons	<p>Nombre total de biens (locaux de type « maison ») par an, pour le marché résidentiel des maisons.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>
Nombre de biens (5 dernières années) - marché résidentiel des maisons	<p>Nombre total de biens (locaux de type « maison ») pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel des maisons.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel des maisons</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des maisons (VEFA – MAISON)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des maisons sans les VEFA (BATI – MAISON + BATI – MAISONS)</p>

Marché résidentiel des appartements

Nombre de biens par an - marché résidentiel des appartements	<p>Nombre total de biens (locaux de type « appartement ») par an, pour le marché résidentiel des appartements.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>
Nombre de biens (5 dernières années) - marché résidentiel des appartements	<p>Nombre total de biens (locaux de type « appartement ») pour la période des 5 dernières années, pour le marché résidentiel des appartements.</p> <p>TOTAL : ensemble des biens du marché résidentiel des appartements</p> <p>VEFA : uniquement les VEFA du marché résidentiel des appartements (VEFA – APPART)</p> <p>VENTES : transactions du marché résidentiel des appartements sans les VEFA (BATI – APPART + BATI – APPARTS)</p>

3.3. Prix

3.3.1. Méthodologie de calcul des prix moyens

L'objectif est de calculer les prix moyens ou les prix moyen/m² sur le marché de la maison ou de l'appartement :

- Sur deux intervalles de temps : prix moyen par an et prix moyen sur 5 dernières années.
- Sur différentes zones géographiques : de la commune à la région

Il s'agit d'être représentatif du bien moyen vendu sur un territoire et donc d'écarter les mutations ayant une valeur foncière trop basse ou trop haute.

Les prix moyens calculés ne permettent pas de faire la distinction entre le neuf et l'ancien.

Etape 1 : Sélectionner l'ensemble des mutations du marché de **LA** maison et du marché de **L'**appartement.

Typologie de biens	Typologie détaillées	
BATI	BATI - APPART	Il n'y a qu'un seul appartement par mutation (présence ou pas de dépendances)
BATI	BATI - APPARTS	Mutation composée d'au moins deux appartements (présence ou pas de dépendances). Cette typologie n'est pas retenue dans le calcul des prix moyens. En effet, la valeur foncière est globalisée à la mutation et ne permet donc pas de ventiler le prix au bien.
BATI	BATI - MAISON	Il n'y a qu'une seule maison par mutation (présence ou pas de dépendances)
BATI	BATI - MAISONS	Mutation composée d'au moins deux maisons (présence ou pas de dépendances). Cette typologie n'est pas retenue dans le calcul des prix moyens. En effet, la valeur foncière est globalisée à la mutation et ne permet donc pas de ventiler le prix au bien.

Pour chaque mutation retenue sera calculé le prix/m².

Etape 2 : Supprimer les mutations dont la valeur foncière est ≤ 1

Etape 3 : Supprimer les « valeurs extrêmes ».

Une mutation est considérée comme « valeur extrême » si l'un des critères suivants est rempli :

Marché	Maison	Appartement
Prix/m ²	Prix/m ² < 3 ^{ème} centile ou Prix/m ² > 97 ^{ème} centile	Prix/m ² < 3 ^{ème} centile ou Prix/m ² > 97 ^{ème} centile
Surface	> 300m ²	> 200m ²
Nombre de pièces	> 8	> 8

Cette méthode de suppression des « valeurs extrêmes » est appliquée par département et par an.

Etape 4 : Calculer les prix moyens ou les prix moyen /m² sur la période et le zonage souhaités

A partir de la liste des mutations retenues, sont calculées par zones géographiques :

- Prix moyen

$$\text{prix moyen} = \frac{\sum \text{valeurs foncières}}{\text{nombre de mutations}}$$

- Prix moyen/m²

$$\text{prix moyen/m}^2 = \frac{\sum \text{valeurs foncières}}{\sum \text{surfaces}}$$

Le calcul des prix moyens est réalisé pour les zonages où le nombre de mutations est >5. Ce seuil permet :

- de livrer de l'information sur le plus grand nombre de territoires
- de respecter le secret statistique

Mais des précautions doivent être prises sur les territoires ayant peu de mutations. En effet, l'évolution, à une échelle fine, des prix moyens peut faire apparaître des fluctuations difficilement interprétables. Le nombre de mutations prises en compte dans le calcul des prix moyens est donc un indicateur de robustesse à prendre en compte dans les analyses sur les prix moyens.

3.3.2. Méthodologie de calcul des prix médians

L'objectif est de calculer les prix médians sur le marché de LA maison ou de L'appartement :

- Sur deux intervalles de temps : prix médian par an et prix médian sur 5 dernières années.
- Sur différentes zones géographiques : de la commune à la région

La médiane est la valeur qui divise une série en deux parties égales. C'est-à-dire que la moitié des biens vendus se situe en dessous du prix médian et l'autre moitié des biens se sont vendus plus chers que le prix médian. L'utilisation de la médiane convient pour les séries hétérogènes parce qu'elle est moins sensible aux valeurs extrêmes, contrairement à la moyenne.

Les prix médians ne permettent pas de faire la distinction entre le neuf et l'ancien.

Etape 1 : sélectionner l'ensemble des mutations du marché de **LA** maison et du marché de **L'**appartement.

Typologie de biens	Typologie détaillées	
BATI	BATI - APPART	Il n'y a qu'un seul appartement par mutation (présence ou pas de dépendances)
BATI	BATI - APPARTS	Mutation composée d'au moins deux appartements (présence ou pas de dépendances). Cette typologie n'est pas retenue dans le calcul des prix médians. En effet, la valeur foncière est globalisée à la mutation et ne permet donc pas de ventiler le prix au bien.
BATI	BATI - MAISON	Il n'y a qu'une seule maison par mutation (présence ou pas de dépendances)
BATI	BATI - MAISONS	Mutation composée d'au moins deux maisons (présence ou pas de dépendances). Cette typologie n'est pas retenue dans le calcul des prix médians. En effet, la valeur foncière est globalisée à la mutation et ne permet donc pas de ventiler le prix au bien.

Etape 2 : supprimer les mutations dont la valeur foncière est ≤ 1 .

Etape 3 : calculer les prix médians sur la période et le zonage souhaités.

A partir de la liste des mutations retenues ordonnées en une liste croissante des valeurs foncières, les prix médians sont déterminés selon les règles suivantes :

1) S'il y a un nombre impair de valeurs ($2N+1$ éléments),

- prix médian = la valeur foncière du $(N+1)$ -ième mutation qui divise la liste à deux moitié équivalentes.

2) S'il y a un nombre pair de valeurs ($2N$ éléments),

- prix médian = la moyenne arithmétique des valeurs foncières de la mutation N et la mutation N+1.

Le calcul des prix médians est réalisé pour les zonages où le nombre de mutations est >5 . Ce seuil permet :

- de livrer de l'information sur le plus grand nombre de territoires
- de respecter le secret statistique

Mais des précautions doivent être prises sur les territoires ayant peu de mutations. En effet, l'évolution, à une échelle fine, des prix médians peut faire apparaître des fluctuations difficilement interprétables. Le nombre de mutations prises en compte dans le calcul des prix médians est donc un indicateur de robustesse à prendre en compte dans les analyses sur les prix médians.

3.3.3. Liste des indicateurs

Marché résidentiel de LA maison	
Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix moyen par an	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – MAISON », par an (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des surfaces et des prix moyens correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>
Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix moyen (5 dernières années)	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – MAISON », pour la période des 5 dernières années (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des surfaces et des prix moyens correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>
Surface moyenne d'une maison par an	<p>Surface moyenne d'une maison par an, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>
Surface moyenne d'une maison (5 dernières années)	<p>Surface moyenne d'une maison sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>
Surface moyenne du terrain d'une maison par an	<p>Surface moyenne des terrains, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>
Surface moyenne du terrain d'une maison (5 dernières années)	<p>Surface moyenne des terrains sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p>

Prix moyen/m ² d'une maison par an	Prix moyen/m ² d'une maison par an, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Prix moyen/m ² d'une maison (5 dernières années)	Prix moyen/m ² d'une maison sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Prix moyen d'une maison par an	Prix moyen d'une maison par an, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Prix moyen d'une maison (5 dernières années)	Prix moyen d'une maison sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs extrêmes »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix médian par an	Nombre de mutations, de type « BATI – MAISON », par an (après suppression des « valeurs ≤ 1 »). Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des prix médians correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix médian (5 dernières années)	Nombre de mutations, de type « BATI – MAISON », pour la période des 5 dernières années (après suppression des « valeurs ≤ 1 »). Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des prix médians correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.

Prix médian d'une maison par an	Prix médian d'une maison par an, déterminé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs ≤ 1 »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.
Prix médian d'une maison (5 dernières années)	Prix moyen d'une maison sur la période des 5 dernières années, déterminé à partir des mutations de type « BATI – MAISON » (après suppression des « valeurs ≤ 1 »). Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.

Marché résidentiel de L'appartement

Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix moyen par an	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – APPART », par an (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des surfaces et des prix moyens correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>
Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix moyen (5 dernières années)	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – APPART », pour la période des 5 dernières années (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des surfaces et des prix moyens correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>

<p>Surface moyenne d'un appartement par an</p>	<p>Surface moyenne d'un appartement par an, calculé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales</p> <p>TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>
<p>Surface moyenne d'un appartement (5 dernières années)</p>	<p>Surface moyenne d'un appartement sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales</p> <p>TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>
<p>Prix moyen/m² d'un appartement par an</p>	<p>Prix moyen/m² d'un appartement par an, calculé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales</p> <p>TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>
<p>Prix moyen/m² d'un appartement (5 dernières années)</p>	<p>Prix moyen/m² d'un appartement sur la période des 5 dernières années, calculé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs extrêmes »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien.</p> <p>L'indicateur est décliné en fonction du nombre de pièces principales</p> <p>TOTAL : ensemble des appartements, (1 à 5 pièces et +, ainsi que les appartements dont le nombre de pièces n'est pas renseigné)</p>

<p>Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix médian par an</p>	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – APPART », par an (après suppression des « valeurs ≤ 1 »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des prix médians correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien et le nombre de pièces principales.</p>
<p>Nombre de transactions entrant dans le calcul du prix médian (5 dernières années)</p>	<p>Nombre de mutations, de type « BATI – APPART », pour la période des 5 dernières années (après suppression des « valeurs ≤ 1 »).</p> <p>Il s'agit d'un indicateur de robustesse à prendre en compte dans l'analyse des prix médians correspondants. Pas de distinction entre le neuf et l'ancien et le nombre de pièces principales.</p>
<p>Prix médian d'un appartement par an</p>	<p>Prix médian d'un appartement par an, déterminé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs ≤ 1 »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien et le nombre de pièces principales.</p>
<p>Prix médian d'un appartement par an (5 dernières années)</p>	<p>Prix médian d'un appartement sur la période de 5 dernières années, déterminé à partir des mutations de type « BATI – APPART » (après suppression des « valeurs ≤ 1 »).</p> <p>Pas de distinction entre le neuf et l'ancien et le nombre de pièces principales.</p>