

Les références immobilières du notariat - PERVAL

Objet	Connaître les caractéristiques des vendeurs, acquéreurs et biens immobiliers vendus en province				
Source	Actes notariés des transactions immobilières				
Échelon géographique	Infra-communal	Communal	SCoT/Intercommunal	Départemental/Régional	
Couverture	Totale		Partielle		Variable
Accès	Public	Institutionnels	État		Restreint
Qualité	+++	++	+	-	--

Description de la base

La base PERVAL recense les informations contenues dans les actes notariés lors de transactions immobilières (appartements, maisons ou terrains) effectuées par les notaires en province.

Elle est utilisée :

- par la société Min.Not, nouveau nom de la société PERVAL, à des fins d'analyses des marchés et d'actions de communications ;
- par l'Insee pour la production des indices de prix des logements anciens.

Historique : Dans le cadre de leurs activités, les notaires sont amenés à estimer la valeur des biens immobiliers que ce soit pour le droit de la famille (successions, donations, partages...), le droit immobilier (négociations, ventes...) ou la gestion du patrimoine (déclaration ISF, conseil patrimonial...).

La profession s'est organisée à partir de 1994 pour alimenter un fichier de références immobilières, fournissant ainsi des éléments de comparaison.

D'abord développé pour certaines régions de France, ce fichier est devenu national à partir de 1998, la Corse et les DOM rejoignant le mouvement en 2005.

La loi n° 2011-331 du 28 mars 2011¹, complétée par le [décret d'application n° 2013-803 du 3 septembre 2013 relatif aux bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux](#), officialise ce fichier en instaurant une nouvelle mission de service public pour les notaires.

Caractéristiques de la source

Les actes de vente des biens immobiliers proviennent directement des notaires situés sur l'ensemble du territoire national. Seuls les biens situés en province (DOM inclus) alimentent la base PERVAL. Les mutations enregistrées en Ile-de-France sont recensées dans une autre base dénommée « BIEN ».

Jusqu'en 2009, l'ensemble du processus reposait sur l'envoi postal de copies des actes papiers. Depuis 2010, la télétransmission se généralise.

Producteur et responsable de l'exploitation :

La société Min.not exploite et commercialise la base de données des références immobilières auprès des instances notariales, des organismes publics et de différentes sociétés privées parties prenantes du marché immobilier.

La base fait l'objet d'une convention avec la société Min.not mandatée par le Conseil Supérieur du notariat.

Le suivi de la convention est assurée comme suit :

- la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) finance l'acquisition des droits d'utilisation de la base depuis 2000 pour les années paires et la diffuse via l'entrepôt des données SIDAUH²;
- le service de l'observation et de la statistique (SOeS) assure la diffusion de la base auprès des statisticiens régionaux des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) par la transmission d'un CD-Rom et, depuis 2013, un accès SIDAUH.

Contenu

Le fichier PERVAL est structuré avec une ligne pour chaque bien (surface, prix, acquéreur, vendeur...) afin d'optimiser les traitements statistiques.

Il permet de distinguer les ventes selon les types de biens :

- immobilier résidentiel : habitations, terrains à usage d'habitation ;
- les biens destinés à un usage non résidentiel : terres agricoles, vignobles, garages ou les locaux professionnels.

¹ Loi de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées

² Voir la rubrique "accès aux données"

Néanmoins, le ministère ne fait seulement l'acquisition que des transactions correspondant aux appartements, aux maisons et aux terrains.

Le fichier permet également de connaître la localisation des transactions, le statut économique des acquéreurs ou les modes d'acquisition (recours au crédit).

Au total, la base détaillée de données PERVAL comprend plus de 200 variables.

Les principales variables disponibles dans SIDAUH

Profil des intervenants (acquéreur et vendeur)

- Année de naissance
- Commune d'origine
- Nationalité
- Catégorie socioprofessionnelle
- Qualité
- Statut matrimonial

Caractéristiques des transactions

- Nombre d'actes
- Date de mutation
- Commune du bien
- Prix HT
- Prix TTC

Principales caractéristiques

des maisons	des appartements
Époque de construction	
Neuf ou ancien	
Occupation	
Nombre de pièces	
Surface habitable	
Surface du terrain	
Type de maison	Type d'appartement

Les taux de renseignements de ces variables sont indiqués dans le manuel d'utilisation de la base PERVAL³.

A ces variables, s'ajoutent des filtres permettant de sélectionner les transactions les plus pertinentes : nature de mutation, usage, viager, parts sociales, type de propriété.

Des variables complémentaires non présentes dans SIDAUH peuvent être étudiées à travers les bases détaillées ou transmises aux statisticiens régionaux.

Couverture et disponibilité des données

Cette base n'est pas exhaustive : le taux de couverture⁴ dépend essentiellement de la participation ou non des notaires à l'alimentation de la base (volontariat). Le décret de 2013, en renforçant les obligations de participation des notaires, devrait permettre d'améliorer la couverture dans les prochaines années.

Les données sont disponibles toutes les années paires depuis 2000.

Limites et précautions d'usage

✗ Le taux de couverture : PERVAL étant alimenté à partir des actes transmis par les notaires sur la base du volontariat, il s'agit d'un recueil partiel des transactions réalisées. Les taux de couverture sont calculés par département, il est impossible de connaître le taux de couverture localement. Il convient donc de considérer avec prudence le volume des transactions et de le prendre en compte dans l'exploitation des données ;

✗ L'hétérogénéité : certaines données (montant du crédit...) sont à prendre avec précaution du fait de la faible volumétrie et de l'hétérogénéité de ces types de bien ;

✗ Les taux de renseignement : le taux de remplissage varie d'un champ à l'autre. Il est donc recommandé d'appliquer des filtres pour le calcul de certaines variables (prix, surfaces habitables...) ;

✗ Les données sur le neuf⁵ : les données concernant le marché du neuf sont à interpréter avec précaution :

- les maisons : la construction d'une maison sur un terrain acheté par un particulier ne fait pas l'objet d'un acte notarié mais seulement d'un dépôt de permis de construire dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Les transactions de maisons neuves ne rendent pas compte de l'ensemble de la construction de maisons. Il s'agit en grande partie de ventes de professionnels à des particuliers dans l'individuel groupé (lotissements)

- les appartements vendus par lot sont partiellement pris en compte. En effet, lorsque deux biens aux mêmes caractéristiques sont vendus au même endroit et à un prix quasiment identique, dans la plupart des cas une seule mutation est transmise ;

✗ Les prix observés s'entendent hors droits de mutation mais TVA incluse pour le secteur neuf. Ils correspondent au prix net vendeur, n'incluant pas le montant des meubles et la commission d'agence ;

✗ Les données ne permettent pas de distinguer la destination de l'habitat (résidence principale ou résidence secondaire), et son occupation (location ou non) ;

✗ Seuil de diffusion : avant toute exploitation, il est nécessaire de vérifier que la base dispose de suffisamment d'éléments pour travailler sur un périmètre donné. Par exemple, les requêtes réalisées à l'échelon communal s'avèrent trop souvent peu fournies en données et donc non représentatives. Les données communales serviront de base pour agréger sur des échelons géographiques plus larges permettant de constituer une surface statistique suffisante (la société Perval recommande au moins 20 transactions) ;

✗ La base détaillée comporte un identifiant parcellaire, rendant possible la localisation fine des biens. Toutefois, lorsqu'il s'agit de traiter des données statistiques, la société Min.Not recommande de ne pas descendre en dessous de la communauté de communes ;

³ Voir lien en fin de fiche

⁴ Le taux de couverture ne se calcule pas sur le nombre de transactions mais sur les montants de transaction

⁵ La distinction entre le neuf et l'ancien pour Min.not est précisée dans le manuel d'utilisation de la base Perval de septembre 2013 (voir lien en fin de fiche)

X En 2012 de nouvelles variables ont été intégrées à la base PERVAL ; leurs taux de renseignement sont néanmoins insuffisant (<25%) pour être exploitables :

- les étiquettes énergie et climat
- la destination du bien (résidence principale, secondaire, investissement locatif).

Accès aux données

1. Les cellules statistiques des DREAL disposent de la base PERVAL et bénéficient en particulier d'accès aux outils :

- ◆ **SIDAUH** (Système d'Information Décisionnel sur l'Aménagement, l'Urbanisme et l'Habitat)⁶

Les différents millésimes de la base PERVAL acquis par la DGALN sont mis à disposition dans l'univers SIDAUH PERVAL

Son accès est restreint compte tenu de l'hétérogénéité des données et de leur sensibilité. Les statisticiens régionaux des DREAL en sont les premiers destinataires et le bureau de coordination des systèmes d'information (BCSI) leur laisse le soin de déléguer son exploitation en DREAL ou en DDT.

L'univers contient 66 variables de toutes les années paires depuis 2000.

Une charte d'utilisation⁷ permet de rappeler les engagements pris auprès de la société PERVAL Min.Not quant à la diffusion de la base ou de son contenu.

Le BSCI réalise des échanges réguliers avec la société PERVAL Min.Not afin d'homogénéiser les pratiques en matière d'exploitation de cette base.

L'univers comprend des filtres régulièrement utilisés par PERVAL Min.Not.

- Appartements - prix au m² pour les UU de plus de 100000 hab
- Maisons - Analyse du marché des maisons en croisement avec un zonage Géokit
- Maisons - Evolution du prix médian depuis 2000 par département
- Tableau synthétique représentant l'évolution du prix médian des maisons par région
- Maisons - Evolution du prix médian depuis 2000 par région
- Tableau synthétique représentant l'évolution du prix médian des maisons par région
- Maisons - prix médian pour les UU de plus de 100000 hab
- Marché immobilier - Fiche communale
- Evolution du prix des maisons et appartements pour une commune donnée
- Marché immobilier - Fiche territoriale
- Evolution du prix des maisons et appartements pour un zonage chargé à partir du g
- Terrains - Synthèse des prix par Département
- Tableau de synthèse des prix au mètre carré des terrains. Répartition par région avec
- Terrains - Synthèse des prix par Région
- Tableau de synthèse des prix au mètre carré des terrains. Répartition par région avec

- ◆ Bases de données (format SAS ou txt) : elles sont transmises par le SOeS aux statisticiens régionaux sous forme de CD-Rom. Elles laissent un peu plus de liberté dans l'application des filtres et contiennent quelques variables complémentaires.

6 Le Sidauh est un entrepôt décisionnel de la DGALN. Il propose ainsi les thématiques couvertes par la direction générale (urbanisme, nature, eau, aménagement...), Cet entrepôt est découpé en plusieurs Univers business object (BO) L'univers principal est "Sidauh référentiel". Celui-ci regroupe des données au niveau communal, principalement des zonages.

7 Voir sur le site du SIDAUH (lien en fin de fiche)

2. Le site des chiffres de l'immobilier des notaires de France – Immoprix :

Accès aux prix et indices pour chaque type de bien (maison, appartement, terrain) en fonction de sa situation géographique.

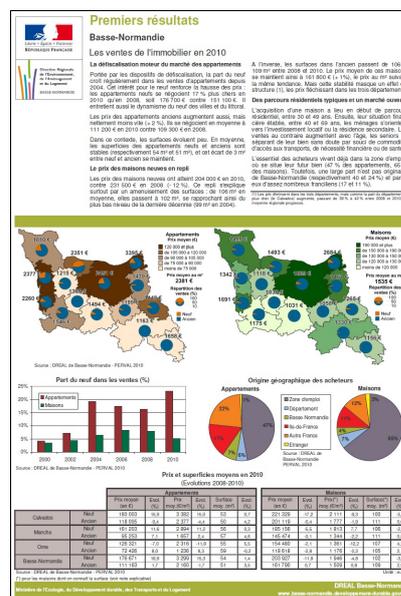
Tous les chiffres publiés sur ce site proviennent de l'analyse des transactions immobilières réellement effectuées sur l'ensemble du territoire français au cours de ces dernières années.

Le site Immoprix ne diffuse pas les données de toutes les communes. La société PERVAL fixe un seuil de diffusion à partir de 20 actes.



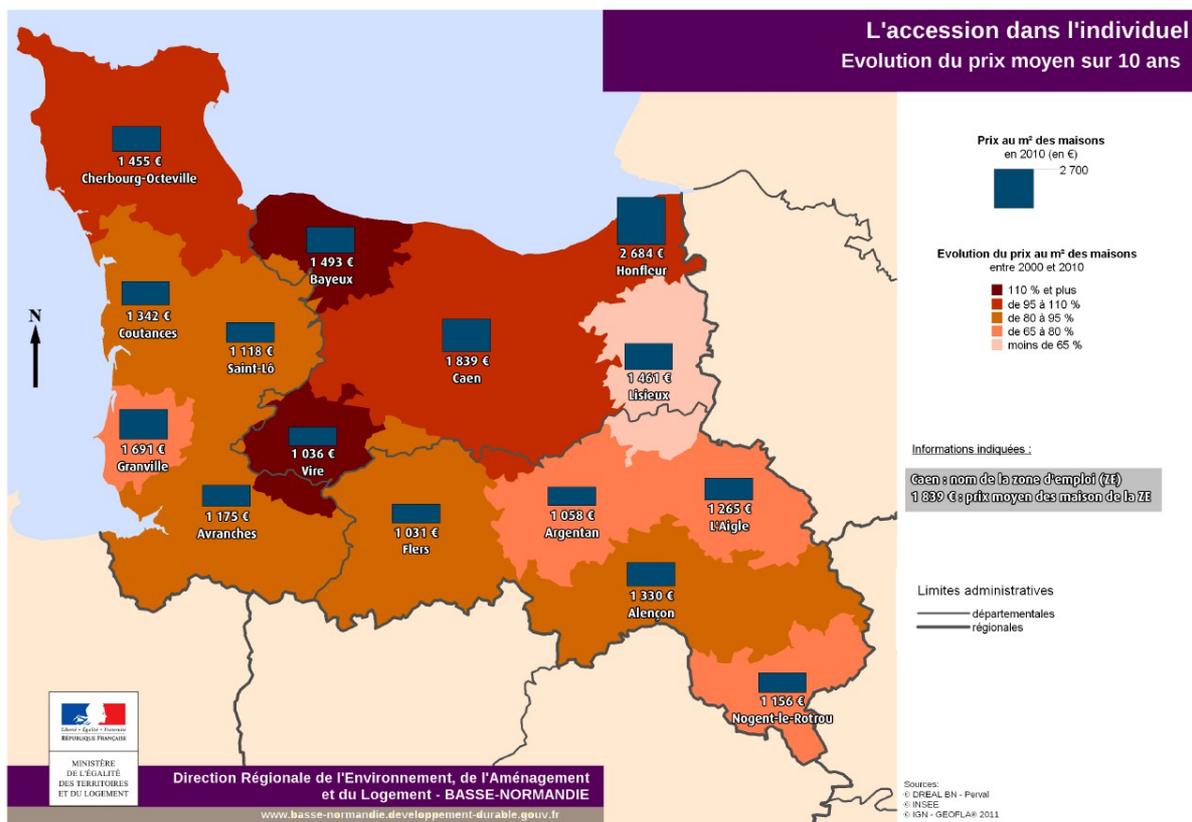
3. Les sites internet des DREAL

Les DREAL gèrent leurs sites internet de manière autonome. Les mises à disposition de données sont donc multiples, mais en général, elles proposent des publications périodiques.



Exemples d'exploitation

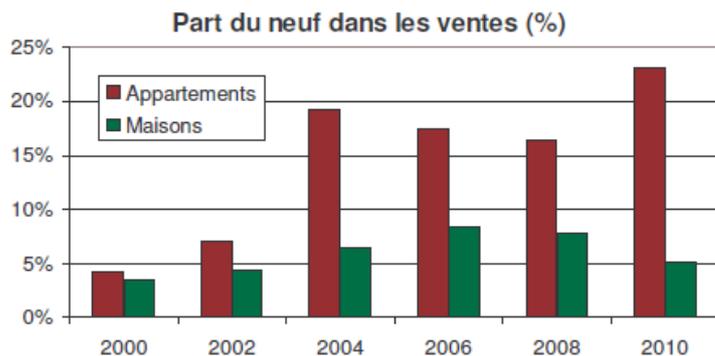
- Les marchés locaux de l'habitat – Analyse statistique par zone d'emploi - DREAL Basse-Normandie – Décembre 2012



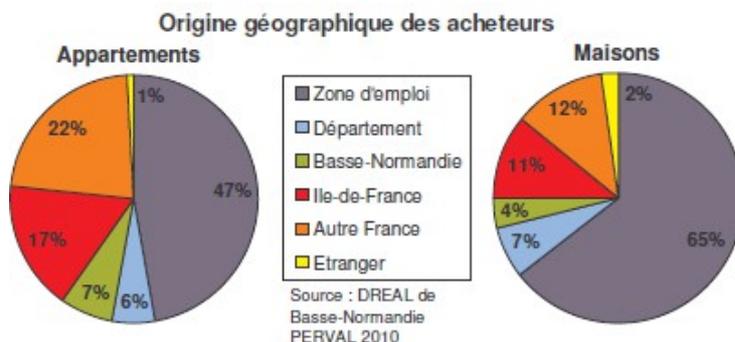
Mutations maisons - Prix et évolutions	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2000							
Part des mutations	100,0 %	43,2 %	3,9 %	5,5 %	23,7 %	6,1 %	4,0 %
Prix moyen en €	81 479	96 359	52 414	86 450	96 270	130 400	100 760
Prix moyen en €/m ²	759	883	489	682	943	1 316	1 015
Surface moyenne en m ²	107	109	96	117	108	107	112
2010							
Part des mutations	100,0 %	43,3 %	1,4 %	4,8 %	27,2 %	5,1 %	4,8 %
Prix moyen en €	163 808	201 355	104 348	178 236	194 395	327 077	160 642
Prix moyen en €/m ²	1 535	1 797	1 036	1 493	1 839	2 684	1 461
Surface moyenne en m ²	109	110	108	115	108	119	111
Evolution prix/m ² 2000-2010	102 %	103 %	112 %	119 %	95 %	104 %	44 %

Source : Perval

- Les ventes de l'immobilier en Basse-Normandie en 2010 / premiers résultats / janvier 2012

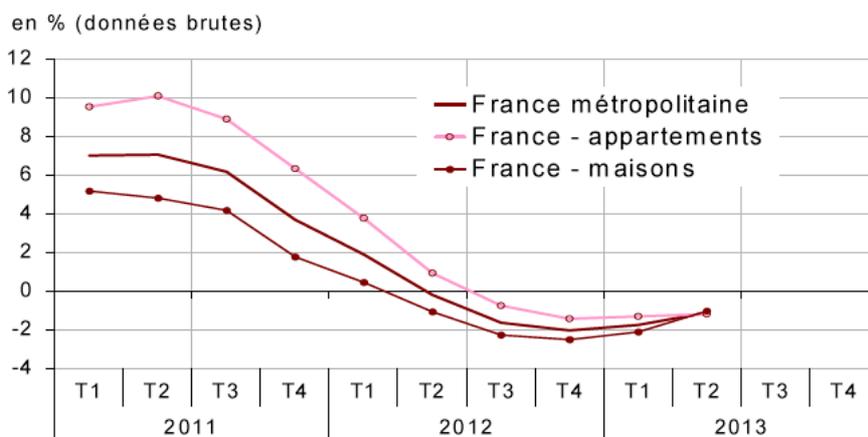


Source : DREAL de Basse-Normandie - PERVAL 2010



- Indices des prix des logements anciens / Informations rapides du 12 sept. 2013 / INSEE

Variations annuelles des prix des logements anciens



Insee, Notaires d'Ile-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Pour en savoir plus.....

... liens vers les sites intranet et documents bibliographiques

DGALN / Site intranet du SIDAUH

SIDAUH.metier.i2

- Charte des utilisateurs
- Dictionnaire des données et manuel

IMMOPRIX / Site internet les chiffres immobiliers des notaires de France

<http://www.immoprix.com>

Exemples d'exploitation

DREAL Basse-Normandie - Habitat, logement

Observatoire de l'habitat et du logement / Premiers résultats

- Les ventes de l'immobilier en 2010

Études et publications

- Les marchés locaux de l'habitat / Analyse statistique par zone d'emploi - Calvados
Pages 26 à 30 - La concurrence avec l'accession dans l'existant

INSEE – Principaux indicateurs

Thèmes / conjoncture/ indicateurs de conjoncture/
Indices des prix des logements anciens

Informations rapides n° 123 du 28 mai 2013

© 2014 Cerema

La reproduction totale ou partielle
du document doit être soumise
à l'accord préalable du Cerema.

