

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DU LOGEMENT DANS L'AGGLOMÉRATION MESSINE



Îlot de Bourgogne à Metz



Rue Charles Lindbergh à Marly

### ÉDITO

Ce Repér'Habitat sur le marché immobilier a vocation à retracer d'une manière synthétique les dernières évolutions du territoire en matière de construction neuve et de prix des logements, mais également de les réinterpréter à l'aune d'un éclairage régional et national.

Il retrace les mises en chantier les plus récentes et leurs localisations précises dans l'agglomération, le type de logements ainsi que leurs destinations.

Un zoom est également réalisé sur les commercialisations des logements neufs (volumes, prix, principaux programmes), avec une mise en perspective dans le temps.

Enfin, un dernier volet s'intéresse aux transactions dans le parc plus ancien (logements de plus de 5 ans) : quels prix et quels acheteurs ?

Partenaire :



# COMPARAISONS NATIONALES

Selon les résultats issus de la publication *Observ'agglomération*, éditée par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) en septembre 2016, si l'on replace l'agglomération messine dans un contexte national, celui des grandes agglomérations françaises, plusieurs indicateurs concernant l'évolution démographique, la construction neuve et le prix de l'ancien relativisent la « tension » observée localement.

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES EN BERNE

3 profils démographiques ont été déterminés dans cette publication, à partir de la croissance démographique globale, du solde migratoire et du solde naturel :

- ◇ Agglomérations « en panne de croissance », qui présentent un solde naturel positif, mais qui ne compense pas le solde migratoire négatif (plutôt situées au nord et à l'est de la France) ;
- ◇ Agglomérations faiblement dynamiques, qui présentent un solde naturel positif qui compense un solde migratoire négatif (plutôt au centre de la France) ;
- ◇ Agglomérations attractives, qui présentent des soldes naturels et migratoires positifs (plutôt au sud et à l'ouest de la France).

L'agglomération messine, de même que les agglomérations rémoises et nancéennes, sont placées dans la première catégorie. Les chiffres des recensements de l'Insee vont également dans ce sens.

## CONSTRUCTION NEUVE EN PROGRESSION

Un autre indicateur permet de mesurer l'évolution et le volume de la construction neuve entre 2009 et 2013. On peut en retirer 2 constats :

- ◇ Parmi toutes les agglomérations, c'est l'agglomération messine qui affiche la plus forte progression en matière de construction neuve...
- ◇ ...mais son volume, mesuré en nombre de nouveaux logements construits pour 1000 logements existants, est proche de la moyenne.

## PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS ET NEUFS MODÉRÉS

L'indicateur suivant mesure le nombre d'années de revenus nécessaires pour acheter un T3 dans l'ancien et dans le neuf (indicateurs théoriques). Cet indicateur permet de prendre en compte les différences de pouvoir d'achat d'une agglomération à l'autre.

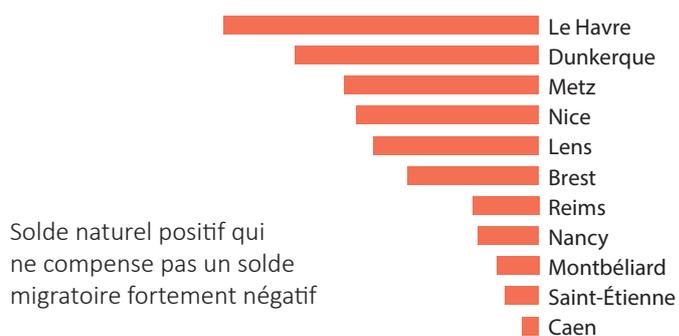
L'agglomération messine se situe en 26<sup>ème</sup> position sur 37 agglomérations étudiées (classement allant du coût le plus élevé au plus faible), avec en théorie 12 ans de revenus nécessaires pour l'acquisition d'un T3 dans l'ancien, contre 13 ans pour la moyenne.

Pour l'achat d'un T3 dans le neuf, le coût passe à 18,5 ans de revenus, contre 20,5 ans pour la moyenne des agglomérations. Metz se trouve en 24<sup>ème</sup> position sur 35 (pas de données disponibles pour 2 agglomérations).

## FORTE VACANCE

A ces critères, on peut ajouter le taux de vacance très élevé dans l'agglomération messine : 9,9% en 2013, le troisième taux le plus élevé des agglomérations étudiées dans « Observ'agglomération ».

### Agglomérations « en panne de croissance »



## UN SECTEUR TENDU OU PEU TENDU

Le contexte est relativement détendu, ce qui ne dispense pas l'agglomération messine de produire du logement adapté à la demande et à tous les publics. On note, par rapport au contexte national :

- ◇ une croissance démographique en berne ;
- ◇ une vacance en hausse ;
- ◇ des prix davantage accessibles (ce qui ne signifie pas « accessibles ») ;
- ◇ une dynamique de construction encore modeste, mais en forte hausse.

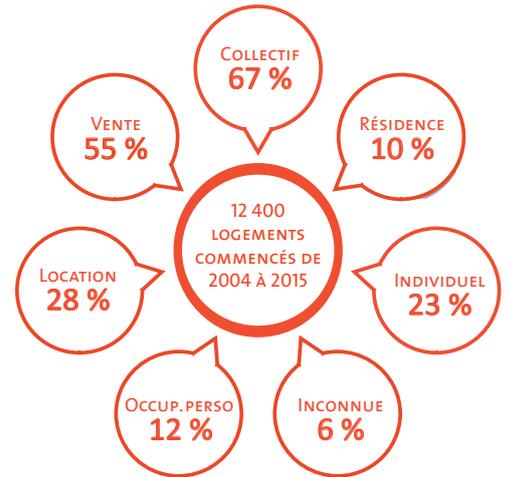
# UN RYTHME DE CONSTRUCTIONS SOUTENU (2011-2015)

## BILAN 2004-2015 : PLUS DE 1 000 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE

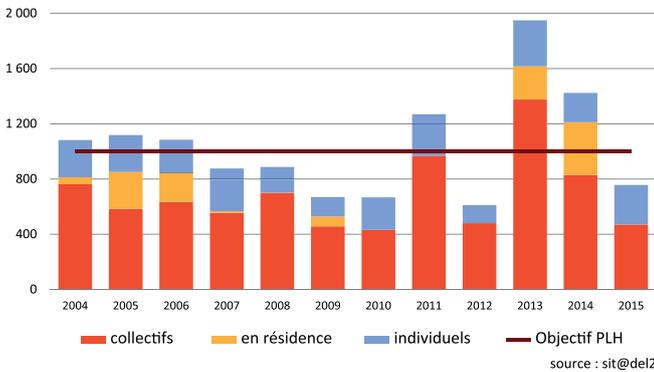
La courbe de production a beaucoup fluctué, comme partout ailleurs, avec une diminution qui a précédé localement la crise immobilière de fin 2008, puis une chute plus brutale jusque 2012 (excepté l'année 2011 exceptionnelle, qui s'explique par un permis groupé de plus de 500 logements à Woippy, *Les Terrasses*).

L'année 2013 a atteint le niveau de production le plus élevé de la décennie, avec 1950 logements commencés.

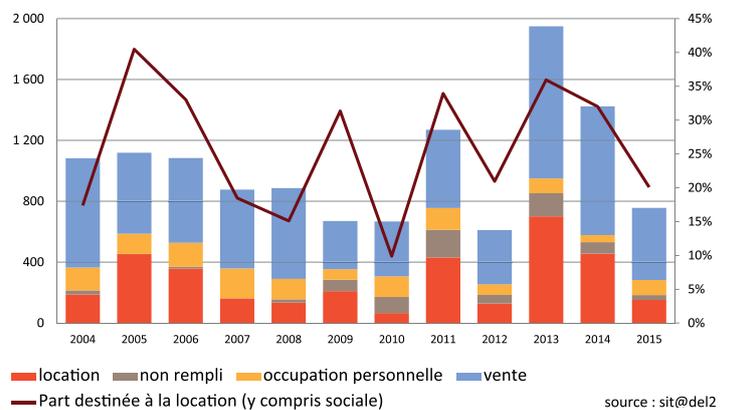
L'année 2014 marque un retour à un niveau de production plus faible (1400 logements neufs), puis le chiffre baisse à nouveau fortement en 2015 (750 logements). On observe une remontée de la part de logements individuels (23% sur la période, 38% en 2015).



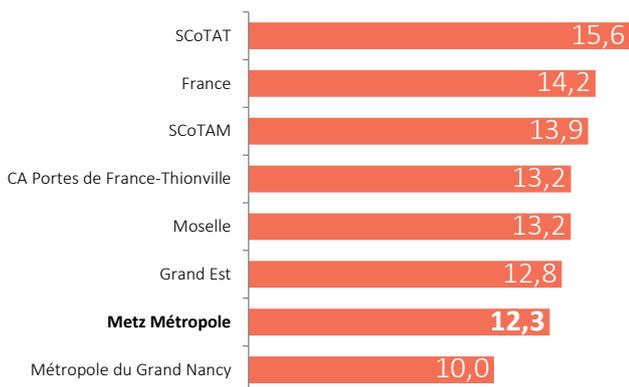
### Évolution de la construction neuve par type de construction à Metz Métropole



### Évolution de la construction neuve par type d'occupation à Metz Métropole



### Nombre de constructions neuves pour 100 ménages



des ménages du SCoTAM sont localisés à Metz Métropole



des logements commencés du SCoTAM sont localisés à Metz Métropole



de l'offre nouvelle de logements de Metz Métropole est localisée à Metz



- ◆ Une évolution à contre-courant dans la région Grand Est (-30 % entre les périodes 2004-2009 et 2010-2015).
- ◆ Une hausse de la production en 2014-2015 par rapport à 2004-2009.
- ◆ Une part d'individuel plus élevée dans les métropoles du Grand Est.

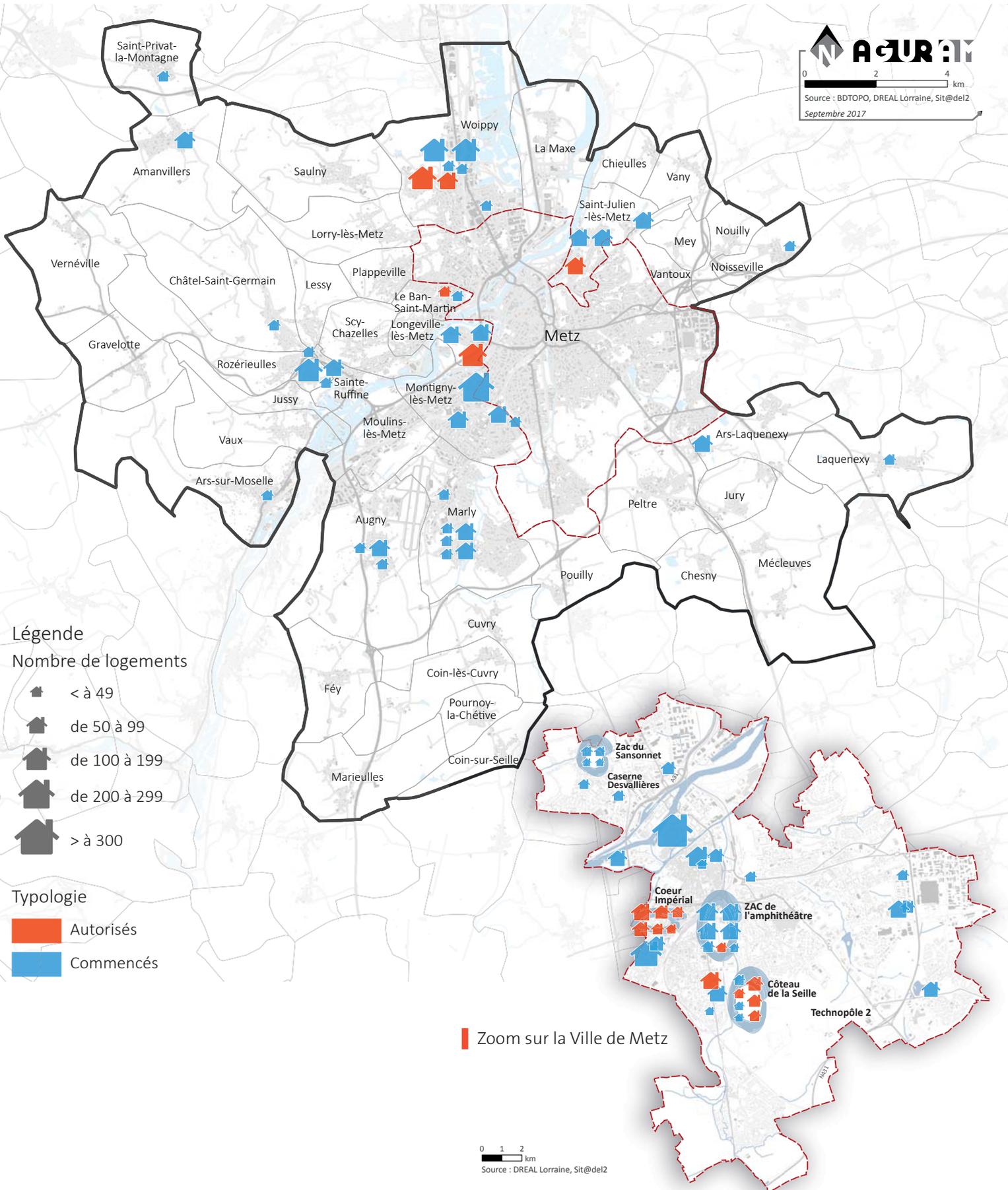
# UNE CONCENTRATION DES PROJETS SUR LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION

## LES PRINCIPALES OPÉRATIONS SUPÉRIEURES À 60 LOGEMENTS DEPUIS 2010

Communes	Pétitionnaire	Programme	Nombre d'individuels	Nombre de Collectifs	Année	État*
Metz	Nacarat	Côté Sablon		95	2010	Commencés
Longeville-lès-Metz	Claude Rizzon	Les Symphorines		77	2010	Commencés
Metz	Bouygues	ZAC de l'Amphithéâtre		147	2011	Commencés
Metz	Logiest	ZAC Coteaux de la Seille		67	2012	Commencés
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	La Sapinière		86	2012	Commencés
Metz	Habiter	Village sénior Elogia		86	2013	Commencés
Saint-Julien-lès-Metz	Concept Immobilier	Moselis		68	2013	Commencés
Metz	Batigère	Maternité Sainte-Croix		147	2013	Commencés
Metz	Claude Rizzon	ZAC de l'Amphithéâtre		138	2013	Commencés
Metz	Bouygues	La Manufacture		531	2013	Commencés
Woippy	Blue Habitat	ZAC les Coteaux	14	165	2014	Commencés
Metz	STEVA	Park Avenue/Montana		246	2014	Commencés
Woippy	Blue Habitat	Les Coteaux de Bellevue	107		2015	Commencés
Woippy	Cédric Colenari	ZAC les Coteaux		114	2016	Autorisés
Metz	Nexity	Cocoon	69	42	2016	Commencés
Longeville-lès-Metz	Claude Rizzon			150	2016	Autorisés
Metz	Aegide-Domitys	ZAC de l'Amphithéâtre		152	2016	Commencés
Montigny-lès-Metz	European Homes	ZAC du Sugnon		72	2016	Commencés
Metz	SCCV Hauts de Seille	Coteaux de la Seille	16	64	2016	Autorisés
Woippy		ZAC les Coteaux		75	2016	Autorisés
Sainte-Ruffine	Domitys	Résidence la Bellamire		115	2016	Commencés
Metz	Noël Promotions	Cœur Impérial		79	2017	Autorisés
Saint-Julien-lès-Metz	Nexity	L'Avant Scène		78	2017	Commencés
Metz	Icade	ZAC de l'Amphithéâtre		169	2017	Commencés
Metz	Noël Promotions	Coteaux de la Seille		70	2017	Autorisés
Metz	N.C.	N.C.		97	2017	Commencés
Metz	Noël Promotions	Coteaux de la Seille		70	2017	Commencés
Metz	Icade	ZAC de l'Amphithéâtre		169	2017	Commencés
Metz	Noël Promotions	Cœur Impérial		123	2017	Autorisés
Woippy	SCCV Fontenotte	ZAC les Coteaux	144		2017	Autorisés
Metz	Claude Rizzon Promotion	Cœur Imérial		96	2017	Autorisés

\* Logements autorisés : dont les permis ont été accordés  
Logement commencés : dont le chantier a commencé

Les permis supérieurs à 30 logements depuis 2010



**AGURAM**

0 2 4 km

Source : BDTOPO, DREAL Lorraine, Sit@del2  
Septembre 2017

0 1 2 km

Source : DREAL Lorraine, Sit@del2

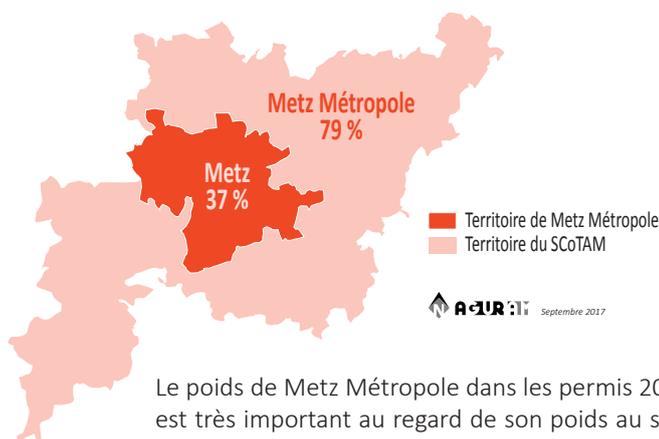
# DES CONSTRUCTIONS ORIENTÉES VERS LA VENTE ET LE COLLECTIF

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS COMMENCÉES

Plusieurs gros permis ont été engagés en 2015, notamment à Metz et à Sainte-Ruffine :

- ◇ 152 logements en résidence senior à Metz, dans la ZAC de l'Amphithéâtre (résidence Calliopé) ;
- ◇ 115 logements en résidence senior à Sainte-Ruffine (secteur jouxtant Moulins-lès-Metz) : résidence Bellamire ;
- ◇ 111 logements sur le secteur de l'Actipole à Metz, par Nexity (un tiers de collectifs, deux tiers d'individuels) : opération Cocoon ;
- ◇ 72 logements sur la ZAC Au Sugnon à Montigny-lès-Metz (collectifs et individuels) par European Homes.

Part des logements commencés



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Plusieurs gros permis ont également déjà été autorisés sur l'agglomération messine. Les chiffres 2016 s'élevaient à 1640 logements autorisés en 2016, contre 950 en 2015. Parmi ces opérations, on note :

- ◇ Une opération Icade dans le quartier de l'Amphithéâtre (169 logements), correspondant à une résidence seniors ;
- ◇ Plusieurs immeubles dans l'opération « Cœur Impérial », sur l'emplacement de l'ancien hôpital Bon Secours (plus de 400) ;
- ◇ La poursuite des Coteaux de la Seille (200 logements) ;
- ◇ Près de 200 logements à Woippy dans la ZAC des Coteaux ;
- ◇ 78 logements à Saint-Julien-lès-Metz (Nexity) ;
- ◇ Une centaine de logements avenue André Malraux.

Type de logements commencés en 2016



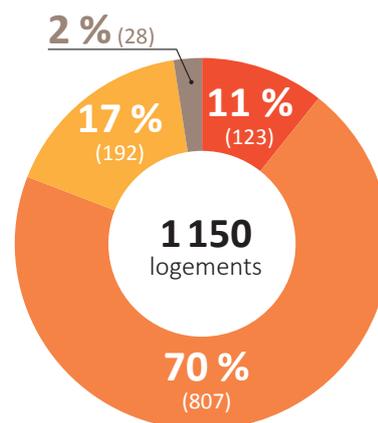
de logement collectif  
soit 793 logements.



de logement individuel  
soit 357 logements.

Destination des logements commencés en 2016

La part de logements destinés à la location affiche une nette diminution par rapport aux années passées.

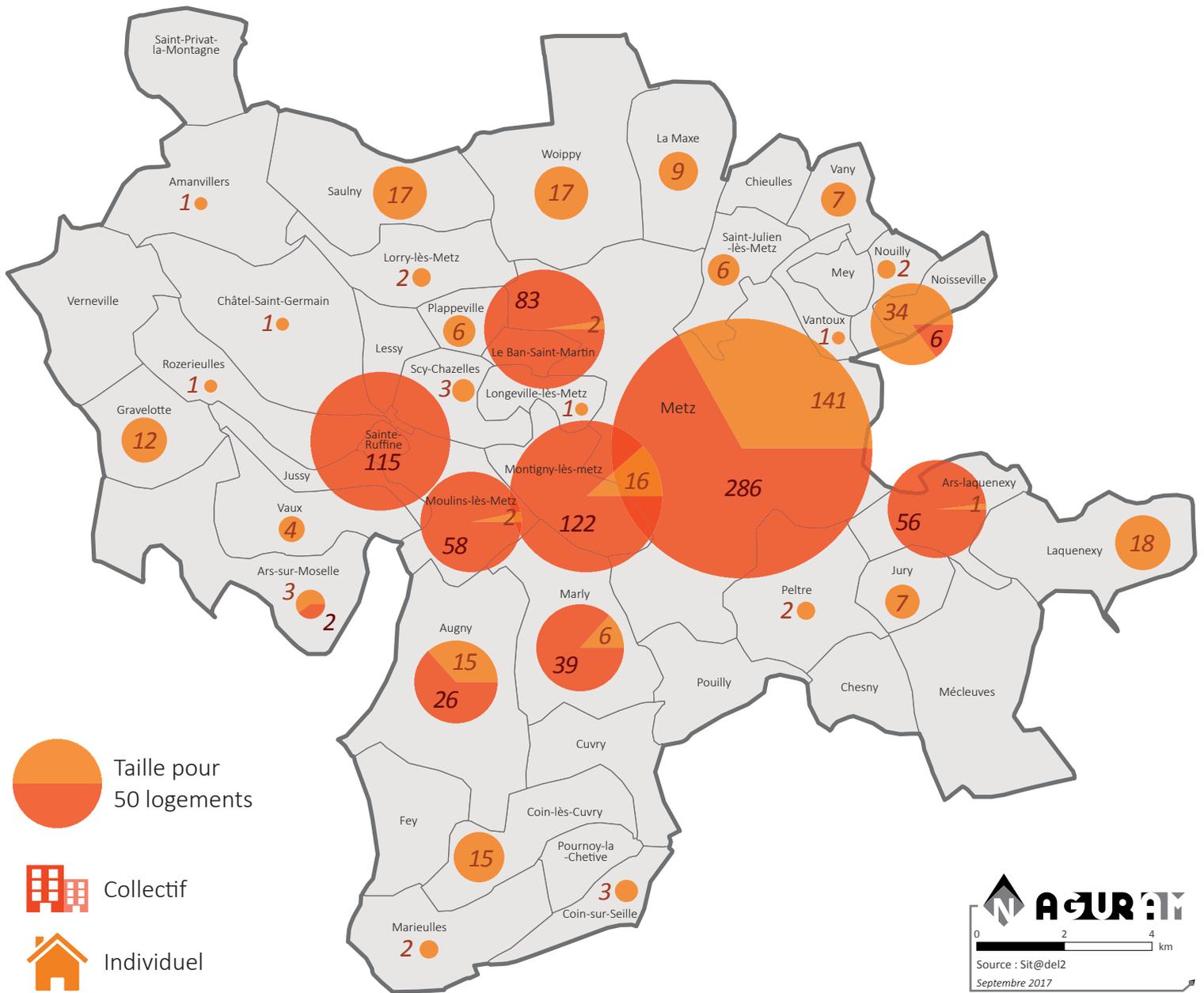


■ Occupation personnelle ■ Vente ■ Location ■ Inconnue



Résidence seniors à Metz

Les logements commencés en 2016 (données provisoires)



- ◆ Un recentrage des logements commencés en noyau urbain.
- ◆ Les gros permis en périphérie concernent des publics spécifiques (internat du CHR à Ars Laquenexy, résidence séniors à Sainte-Ruffine).

# DES DISPARITÉS DANS LA COMMERCIALISATION DU LOGEMENT NEUF

## QUELLE QUANTITÉ ?

De 2000 à 2016, 7 000 logements neufs ont été commercialisés, soit une moyenne annuelle de 412 unités. L'évolution du marché a été très fluctuante depuis 2000 :

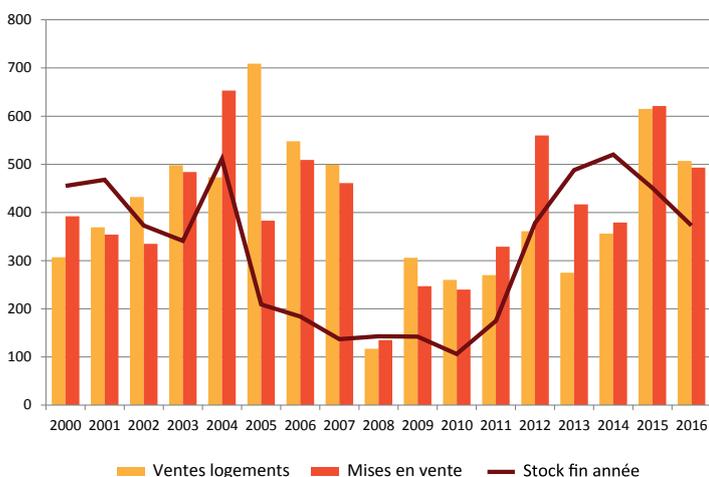
- ◇ Transactions en hausse jusque 2005 ;
- ◇ Maintien en 2006 et 2007 ;
- ◇ Chute en 2008 (crise immobilière) ;
- ◇ Reprise progressive pour retrouver en 2015/2016 le niveau du milieu des années 2000.

Après une période où les ventes ne progressaient pas au même rythme que les commercialisations, les stocks ont atteint des niveaux importants, arrivant à leur maximum en 2014 (520 unités). Ils diminuent depuis, pour se situer à 373 logements fin 2016.

Depuis 2014, les niveaux de ventes et de mises en vente apparents concordent. Toutefois, ECLN ne mentionne pas les ventes en blocs, susceptibles d'impacter fortement le marché local. Certains bailleurs ont fortement recours à ce procédé pour développer leur offre (tout comme certains promoteurs y ont recours pour sécuriser leurs opérations). Ceci peut expliquer la baisse du stock de logements.

Le délai d'écoulement des biens, indicateur calculé par la DREAL, est en baisse : il atteint un peu moins de 10 mois fin 2016, contre 23 mois fin 2014. Si le prix de l'immobilier collectif neuf ne cesse de croître depuis les années 2000, il marque un léger retrait par rapport à 2015.

Le marché de la promotion immobilière dans la communauté d'agglomération de Metz Métropole : stock en baisse



## À QUEL PRIX ?

En 2016, le prix au m<sup>2</sup> atteint 2984 € en collectif dans Metz Métropole, contre 3167 € en 2015. Le prix observé sur le territoire du SCoTAM, après avoir frôlé celui de l'agglomération, y est désormais inférieur d'environ 100 € (2875 € en 2016).

Depuis 2001, le prix moyen au m<sup>2</sup> a augmenté de 70% sur l'agglomération. Cette hausse, aussi impressionnante soit-elle, reste inférieure à la celle de la France métropolitaine (hors IDF), évaluée à 95%. L'agglomération nancéenne propose des prix légèrement supérieurs (3192 €/m<sup>2</sup> en 2016), avec un délai moyen d'écoulement à 5,78 mois.

Sur l'intervalle 2001-2016, l'indice du coût de la construction a progressé de 44%.

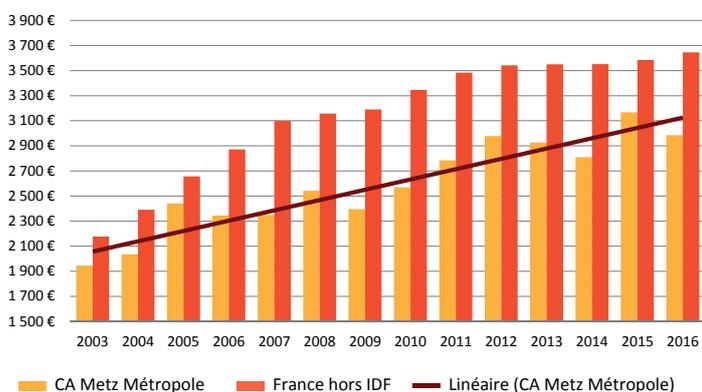
Sans surprise, la hausse du prix de l'immobilier relève de bien d'autres facteurs que le seul coût de la construction (charge foncière, honoraires, frais financiers et promotionnels), sur lesquels il conviendrait de se pencher.

Ces moyennes synthétisent d'importantes disparités, d'un programme à l'autre : le maximum est atteint avec la résidence « Le Sérénissime », dans la ZAC de l'Amphithéâtre, par Claude Rizon (plus de 4000 €/m<sup>2</sup>), similaires aux prix proposés sur le site de l'ancienne manufacture de tabac par Bouygues.

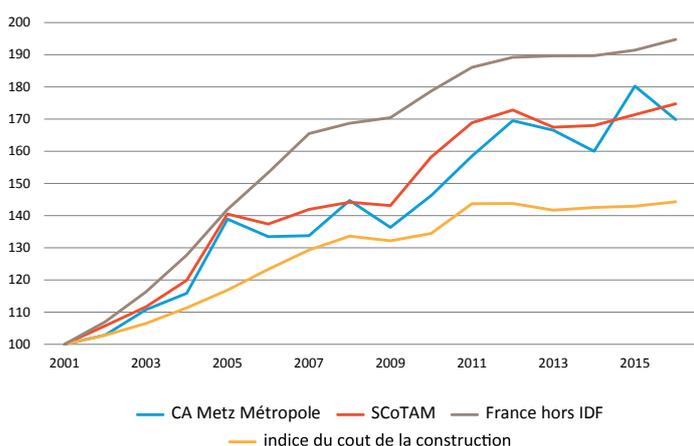


Coteaux de la Seille à Metz

## Prix du collectif dans la communauté d'agglomération de Metz Métropole



## Évolution des prix de l'immobilier neuf et de l'indice du coût de la construction



## DANS QUELLE ZONE ?

La plupart des autres nouveaux programmes sont issus des **grandes ZAC ou grandes opérations** qui poursuivent leur réalisation :

- ◇ Amphithéâtre : Le Sérénissime (Rizzon), Le Vertuose (Icade), Le Vertuose 2 (Icade), In Situ ( Bouygues) ;
- ◇ Coteaux de la Seille : Les Terrasses de la Seille (Habiter promotion), Les Terrasses de Haute Rive (Blue Habitat), Les Rives de Seille (Lucas), Côté Parc (Habiter Promotion), Les Villas Haute Rive (individuel, Blue Habitat) soit plus d'une centaine de logements neufs commercialisés ;
- ◇ Sansonnet : Natura (Bouygues Immobilier) ;
- ◇ Cœur Impérial (site de l'ancien hôpital Bon Secours) : la résidence senior «Impérial», et les résidences Amiral et Régent (toutes les trois Habiter Promotion), et Le Gouverneur (Claude Rizzon).

**Hors ZAC** ou opération d'aménagement, pour la ville de Metz, on note quelques programmes importants :

- ◇ Cocoon, par Nexity, dans le quartier de Borny-Sébastopol, d'une centaine de logements, mêlant habitat individuel et collectif ;
- ◇ Les Terrasses du Saint-Quentin, à Devant-lès-Ponts, par European Homes (26 logements) ;
- ◇ Les Villas Lucianne, toujours à Devant-lès-Ponts, proposant une offre de logements individuels (Jaumont Promotion).



ZAC Paul Joly à Marly



- ◇ Des prix en hausse, mais qui pourtant, en moyenne, restent contenus par rapport au reste de la France.
- ◇ Une multiplication des offres à Metz.
- ◇ Un marché fortement tourné vers les investisseurs.

# LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES À LA LOUPE (BASE PERVAL)

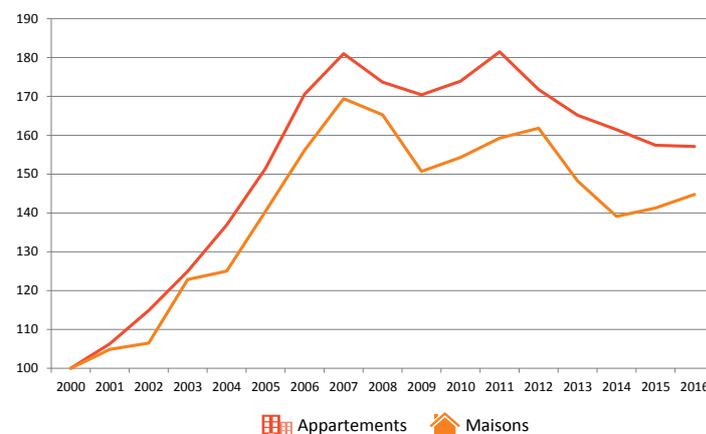
## MAISONS ET APPARTEMENTS

- ◇ Prix moyen pour un appartement à Metz Métropole en 2016 (logements antérieurs à 2011) : 1669 €/m<sup>2</sup> soit -0,2% depuis 2015  
SCoTAM : 1574 €/m<sup>2</sup>, -2,5% depuis 2015;
- ◇ Prix moyen pour une maison à Metz Métropole en 2016 (logements de plus de 5 ans) : 222000 € : +2,5% depuis 2015  
SCoTAM : 192000 €, -0,4% depuis 2015.

Les prix des appartements affichent une relative stabilité en 2016 par rapport à 2015, avec un prix moyen au mètre carré pour les appartements de 1669 € contre 1673 € en 2015, soit une baisse de moins de 0,2%.

Les prix des maisons affichent en revanche une légère hausse et dépassent les 220000 € en 2016 (222000 €), contre 216500 € en 2015, soit une hausse de 2,5%.

Évolution du prix des appartements et maisons (base 100 en 2000\*)



\* exclusion pour la période 2012-2016 des appartements construits après 2011, et des maisons de moins de 5 ans pour l'ensemble de la période



Les Reflets de Marilia à Marly



Zac Paul Joly à Marly

## LES PRIX MOYENS DES MAISONS ET APPARTEMENTS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

2015-2016	Appartements		Maisons	
	Volume	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Volume	Prix moyen/maison
<b>Banlieue urbaine*</b>	158	1670 €	105	249846 €
<b>Coteaux</b>	ns	ns	108	245502 €
<b>Résidentiel est</b>	ns	ns	145	230123 €
<b>Metz</b>	1199	1676 €	338	211533 €
<b>Montigny-lès-Metz</b>	201	1724 €	113	216497 €
<b>Plateau</b>	ns	ns	110	166401 €
<b>Résidentiel sud</b>	ns	ns	172	230640 €
<b>Woippy</b>	ns	ns	57	205681 €

\* Longeville-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Ban-Saint-Martin, Scy-Chazelles et Saint-Julien-lès-Metz

En ce qui concerne les appartements, les données sont insuffisantes sur plusieurs secteurs pour être interprétables (moins de 50 occurrences). Les moyennes semblent assez proches d'un secteur à l'autre, et proches de celle de Metz Métropole.

Concernant les maisons, ce sont les secteurs prisés des Coteaux et de la Banlieue urbaine sud qui présentent les prix les plus élevés, proches de 250000 € par maison. Les communes des secteurs Résidentiels est et sud sont également très prisées, mais légèrement moins, avec des biens affichant une moyenne de 230000 €. Les prix messins et montignièns sont assez proches (211000 € et 216000 €), supérieurs à Woippy (205000 €). Enfin, le plateau demeure le secteur le plus abordable de l'agglomération messine, avec une moyenne inférieure à 170000 €.

## PROFIL DES ACQUÉREURS

Depuis 2009, en moyenne, sur Metz Métropole :

- ◇ Près du tiers des acquéreurs de logements sont des cadres moyens ;
- ◇ Plus d'un quart sont cadres supérieurs ;
- ◇ Moins d'un quart sont employés ou ouvriers ;
- ◇ 10% sont retraités ou inactifs.

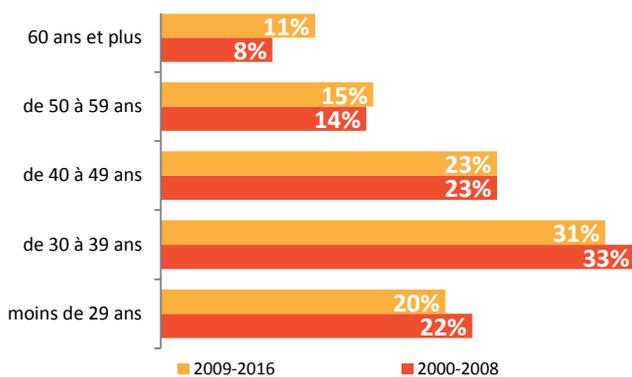
Par rapport à la période précédente (2000-2008), on constate un glissement sur certaines catégories :

- ◇ Moins d'ouvriers et d'employés ;
- ◇ Davantage de retraités/inactifs et de cadres supérieurs.

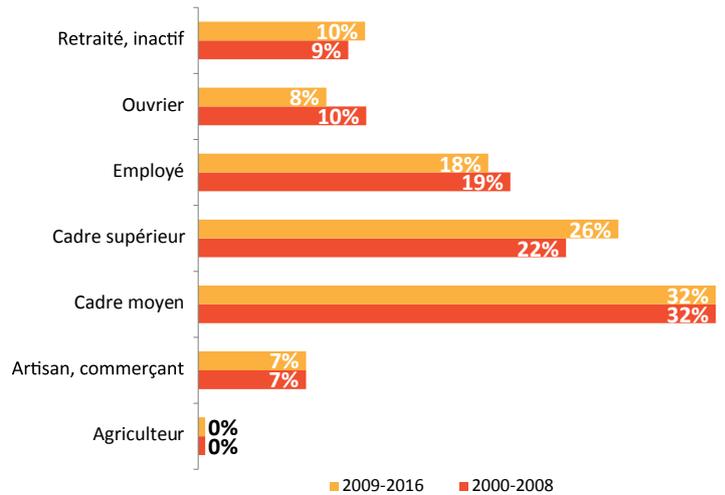
## CLASSE D'ÂGE DES ACQUÉREURS

La catégorie la plus représentée est celle des trentenaires (près du tiers des acquéreurs), devant les quadragénaires (23%). Ensuite, les moins de 30 ans représentent 20% des acquéreurs sur le marché de l'ancien, puis les quinquagénaires (15%), et enfin les 60 ans et plus (11%, rejoignant la part des retraités/inactifs). Le fait marquant est le vieillissement global des acquéreurs sur la période 2009-2016 par rapport à la période 2000-2008, et ce malgré des conditions a priori favorables aux jeunes ménages (élargissement du PTZ ces dernières années et hausse des montants, baisse des taux d'intérêt) : les moins de 40 ans sont passés de 55% à 51% des acquéreurs, et ce au profit des plus de 50 ans, passés de 22% à 26%. La plus forte progression est affichée pour les plus de 60 ans.

## Évolution des classes d'âges des acquéreurs à Metz Métropole



## Évolution des CSP des acquéreurs sur Metz Métropole



## ORIGINE DES ACQUÉREURS

67% des acquéreurs d'appartements proviennent de Metz Métropole, 11% du reste du SCoTAM, 14% du reste de la Lorraine et seulement 8% du reste de la France et de l'étranger. Les acquéreurs de maisons sont davantage issus de Metz Métropole (80%). Les acquéreurs de maisons provenant du reste du SCoTAM représentent 8% des transactions, 7% pour le reste de la Lorraine, et 6% pour la France ou l'étranger.

Origine des acquéreurs :	d'appartements	de maisons
<b>Metz Métropole</b>	67%	80%
<b>CC Pange / Haut Chemin</b>	2%	1%
<b>CC de la Houve et du Boulageois</b>	1%	0%
<b>CC Pays Orne Moselle</b>	2%	1%
<b>CC Sud Messin</b>	2%	1%
<b>CC Rives de Moselle</b>	3%	2%
<b>CC Mad &amp; Moselle</b>	2%	2%
<b>SCoTAM</b>	78%	88%
<b>SCOTAT</b>	4%	2%
<b>Reste Moselle</b>	4%	1%
<b>Reste Lorraine</b>	6%	4%
<b>Reste France</b>	7%	5%
<b>Étranger</b>	1%	1%



- ◇ Une légère hausse du prix des maisons en 2016, mais une stabilité pour les appartements.
- ◇ Des prix hétérogènes selon les secteurs.
- ◇ Des acquéreurs très majoritairement issus de Metz Métropole.



## QUE RETENIR ?

- ◇ Une croissance démographique en berne ;
- ◇ Un taux de vacance très élevé dans l'agglomération par rapport au contexte national, qui continue d'augmenter ;
- ◇ Des prix en hausse, mais qui restent, en moyenne, plus accessibles que dans d'autres agglomérations ;
- ◇ Des prix hétérogènes selon les secteurs ;
- ◇ Une remontée de la dynamique de construction, avec récemment une hausse de l'individuel ;
- ◇ Des acquéreurs très majoritairement issus de Metz Métropole ;
- ◇ Un marché fortement tourné vers les investisseurs ;
- ◇ Une création de nouveaux logements qui se recentre en noyau urbain (avec une multiplication des offres à Metz).

### LES SOURCES UTILISÉES

#### ECLN

ECLN est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. La base de l'enquête est le fichier Sit@del2 des permis de construire déposés par les pétitionnaires auprès des mairies et des Directions Départementales des Territoires (DDT) et exploités par le SOeS (service de l'Observation et des Statistiques du Commissariat général au développement durable (CGDD)). Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Sont donc exclus :

- ◇ le secteur locatif (permis de construire destinés à la location) ;
- ◇ les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ;
- ◇ les logements construits par l'Etat, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ;
- ◇ l'ensemble des logements de fonction ;
- ◇ les programmes de réhabilitation.

L'enquête est exhaustive sur son champ.

#### Sit@del2

Sit@del2 est une base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. Sit@del2 est la continuité de Sitadel, prenant en compte les nouvelles variables des formulaires mis en place lors de réforme du droit des sols en octobre 2007.

#### Perval

La base PERVAL recense les informations contenues dans les actes notariés lors de transactions immobilières (appartements, maisons ou terrains) effectuées par les notaires. Le fichier regroupe de nombreuses variables qualifiant la transaction (plus de 200 variables) : profil des vendeurs et acquéreurs, caractéristiques de la transaction, caractéristiques des biens. La loi n° 2011-331 du 28 mars 2011, 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. Cette base n'est pas exhaustive : le taux de couverture 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, a eu pour effet attendu de l'améliorer.

 Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

  @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Marie-Charlotte DEVIN

Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Sources : Sit@del2 - ECLN - Perval

Date de parution : avril 2018

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE  
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |