



Journée Nationale sur les Fichiers Fonciers

4 octobre 2018

L'analyse de la propriété des particuliers à partir des fichiers fonciers

Laure CASANOVA ENAULT, Mathieu COULON
UMR 7300 ESPACE CNRS

Cadre de la recherche scientifique

Production urbaine



Marchés fonciers-immobiliers

Cas du littoral méditerranéen

Dominante de production de logements
Rareté foncière
Essor des propriétaires occupants,
devenus majoritaires

Cadre de la recherche scientifique

Production urbaine



Marchés fonciers-immobiliers

Qui sont les propriétaires de logements ?

Cas du littoral méditerranéen

Dominante de production de logements
Rareté foncière
Essor des propriétaires occupants, devenus majoritaires

Cadre de la recherche scientifique

Production urbaine



Marchés fonciers-immobiliers

Qui sont les propriétaires de logements ?

Cas du littoral méditerranéen

**Statistiques disponibles :
Logements ≠ Propriétaires**

Mobilisation des Fichiers Fonciers dans la recherche

Besoin d'une
BD avec une
entrée
propriétaire

Ressources statistiques

Données sur le parc de logements

Ex. Recensement (INSEE)

Données sur les ventes immobilières

Ex. DVF (DGFIP)

Données sur la propriété cadastrale

Ex. Fichiers Fonciers (CEREMA-DGALN)

**3 registres de
BD pour
répondre
à 3 types de
questions**

Ressources statistiques

Données sur le parc de logements
Questions sur les statuts d'occupation
des logements d'un parc donné

Données sur les ventes immobilières
Questions sur les acquéreurs/ vendeurs
de logements

Données sur la propriété cadastrale
Questions sur les détenteurs de
logements et leur propriété

**3 registres de
BD pour
répondre
à 3 types de
questions**

Ressources statistiques

Données sur le parc de logements
Questions sur les statuts d'occupation
des logements d'un parc donné

Données sur les ventes immobilières
Questions sur les acquéreurs/ vendeurs
de logements

Données sur la propriété cadastrale
Questions sur les détenteurs de
logements et leur propriété

→ ***Intérêt des Fichiers Fonciers***

L'analyse des propriétaires à partir des Fichiers Fonciers

Enjeux

Donner du sens aux notions fiscales Ex. « compte communal », « local »

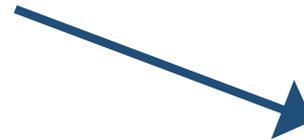
Identifier les redondances de modalités de variables qui n'en sont pas

Maîtriser les échelles de description de la propriété

S'adapter à la catégorisation Personnes Physiques/ Personnes Morales

S'adapter à la catégorisation
des données / de l'analyse
fondée sur la distinction entre PP/PM

Propriétaires de logements



Personnes physiques

Personnes morales



Personnes morales
privées

Personnes
morales publiques

S'adapter à la catégorisation
des données / d'analyse
fondée sur la distinction entre PP/PM



*Enregistrement des particuliers dans
2 catégories de propriétaires > 2 méthodes
d'analyse différentes*

Propriétaires de logements

1

Personnes physiques

Personnes morales

2

Personnes morales
privées

Personnes
morales publiques

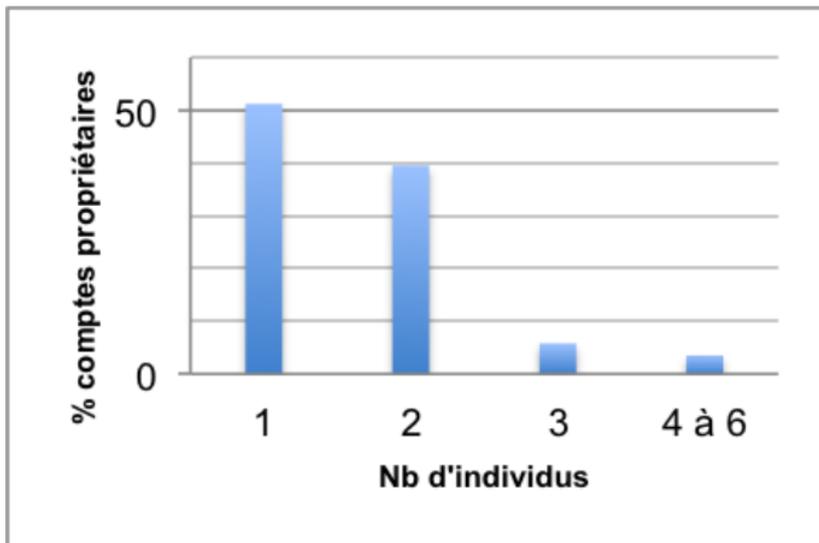
Deux questions de recherche explorées à partir des Fichiers Fonciers

1. Profils des PP propriétaires de logements et logique spatialisation
2. Profils des PMP propriétaires de logements et logique spatialisation

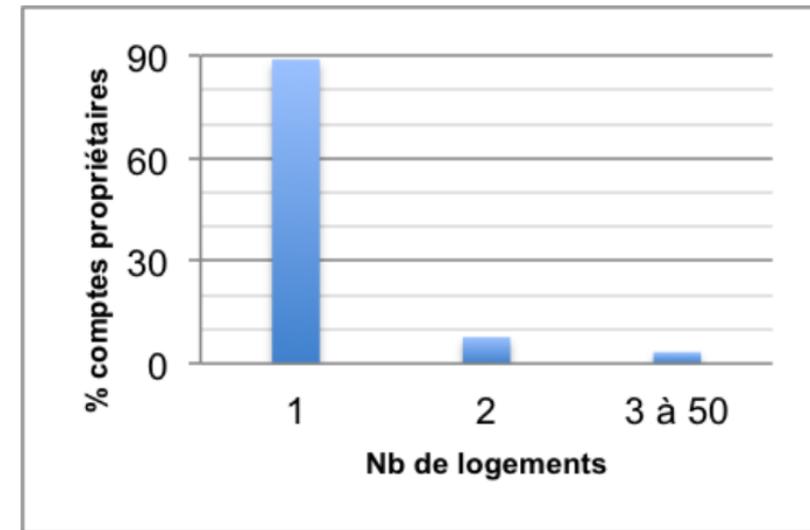
1. Profils des PP propriétaires de logements et logique spatiale

Zoom sur la structure de la propriété sur le littoral

Nb d'individus par compte propriétaire

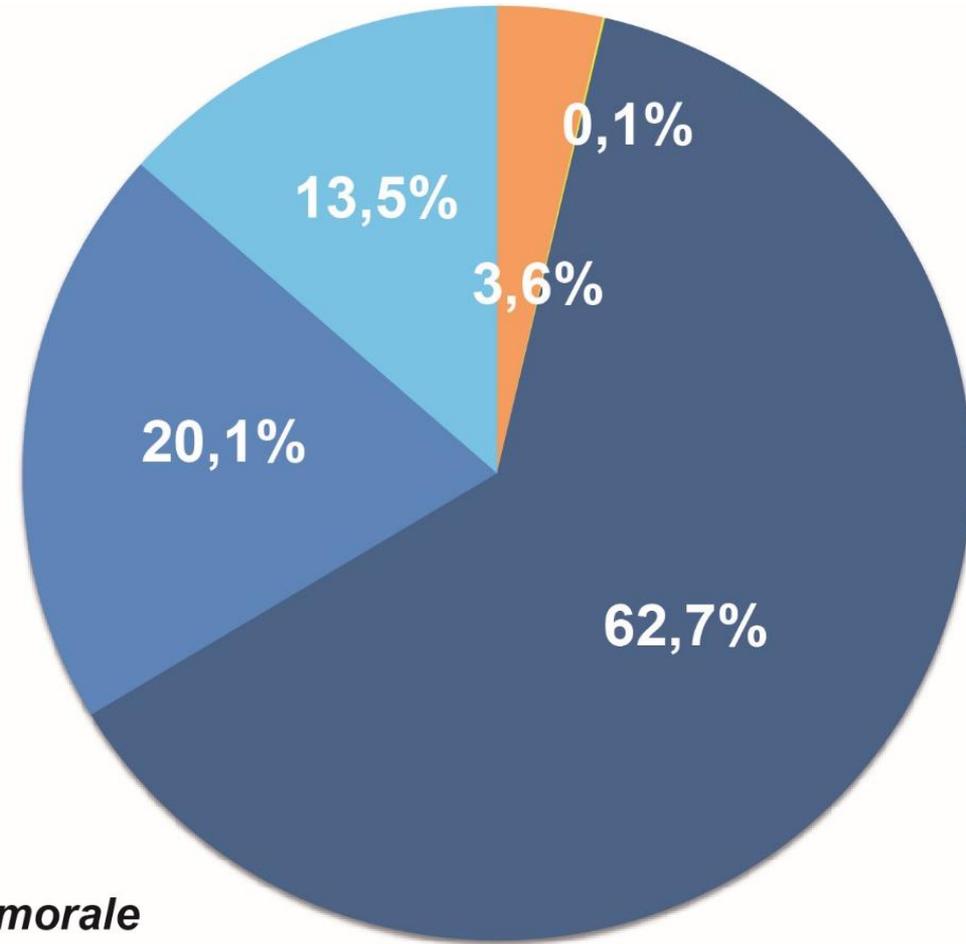


Nb de logements par compte propriétaire



Données DVF – MAJIC 2011
L. Casanova Enault, Cybergéo, 2017

Zoom sur la structure de la propriété sur le littoral



Personne physique

Monopropriétaire occupant
(une maison pour 22% d'entre eux)

Multipropriétaire occupant
un de ses logements

Propriétaire non occupant
(mono- et multi-)

Personne morale

Privée

Publique

Données DVF – MAJIC 2011
L. Casanova Enault, Cybergéo, 2017

Zoom sur la structure de la propriété sur le littoral

Indicateurs

Type de propriétaire

Caractéristiques démographiques

Origine géographique

Qualité du propriétaire

Caractéristiques du logement

Dynamique de marché

Mobilité résidentielle

Méthodologie

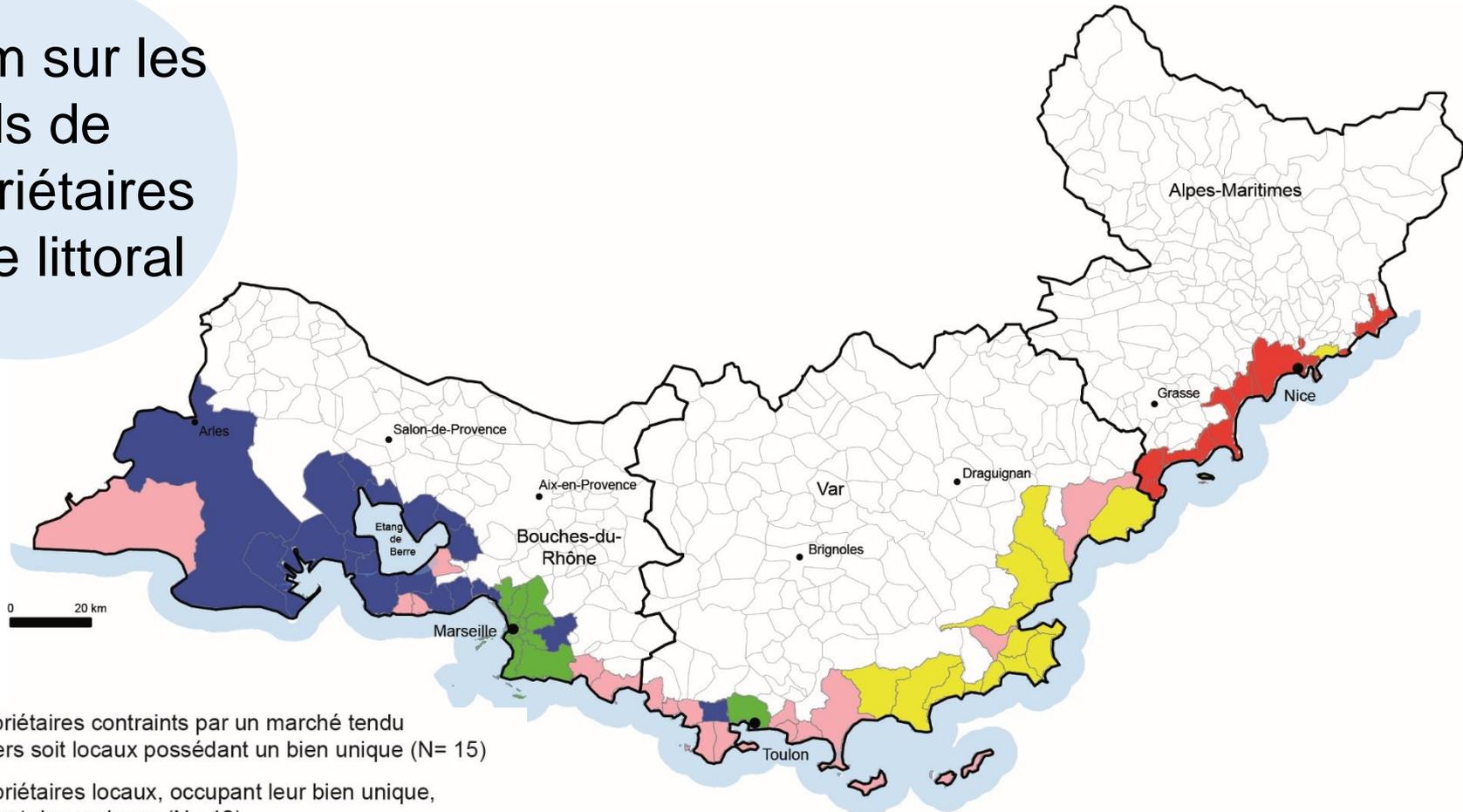
Sélection/ conception d'indicateurs

Analyse multivariée / Classification

Interprétation des profils / mise en regard avec les prix immobiliers (analyse de variance)

Des territoires d'élection privilégiés pour chacun des profils de propriétaires...

Zoom sur les profils de propriétaires sur le littoral



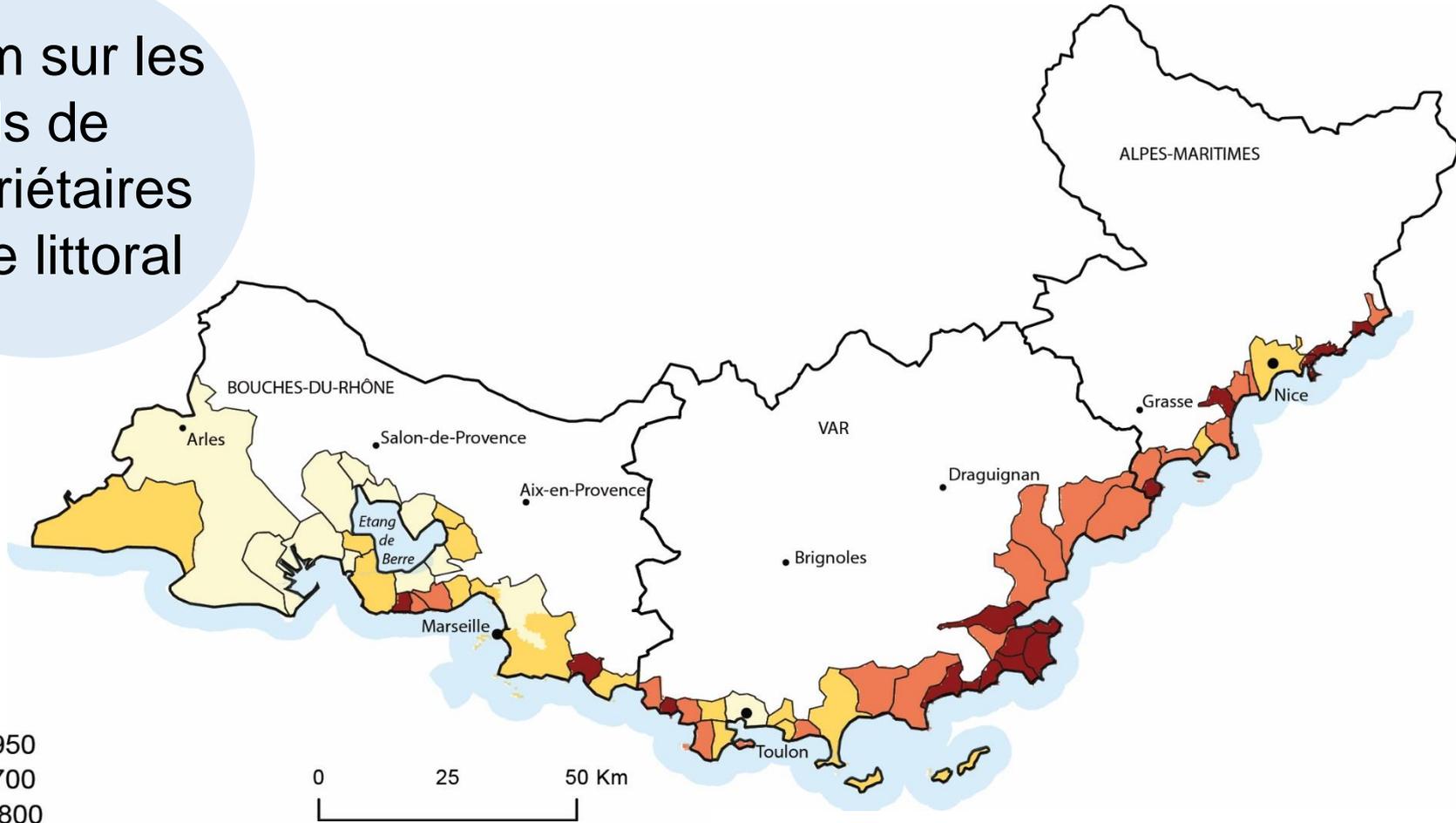
- 1. Des propriétaires contraints par un marché tendu soit étrangers soit locaux possédant un bien unique (N= 15)
- 2. Des propriétaires locaux, occupant leur bien unique, généralement des maisons (N= 18)
- 3. Des multipropriétaires et des prop. occupant leur bien, plutôt des appart.(N= 15)
- 4. Des propriétaires occupant leur bien unique, généralement des maisons (N= 14)
- 5. Propriétaires «standards» occupant leur bien unique, (N= 18)

□ Commune

ACP : CP 1 = 33% - CP 2: 23 %
CAH : Partition 4 = 80 %

... Dont la géographie recoupe celle des marchés immobiliers locaux

Zoom sur les profils de propriétaires sur le littoral



- 4 700 ; 8 950
- 3 800 ; 4 700
- 2 800 ; 3 800
- 1 870 ; 2 800
- Communes classées loi littoral

0 25 50 Km

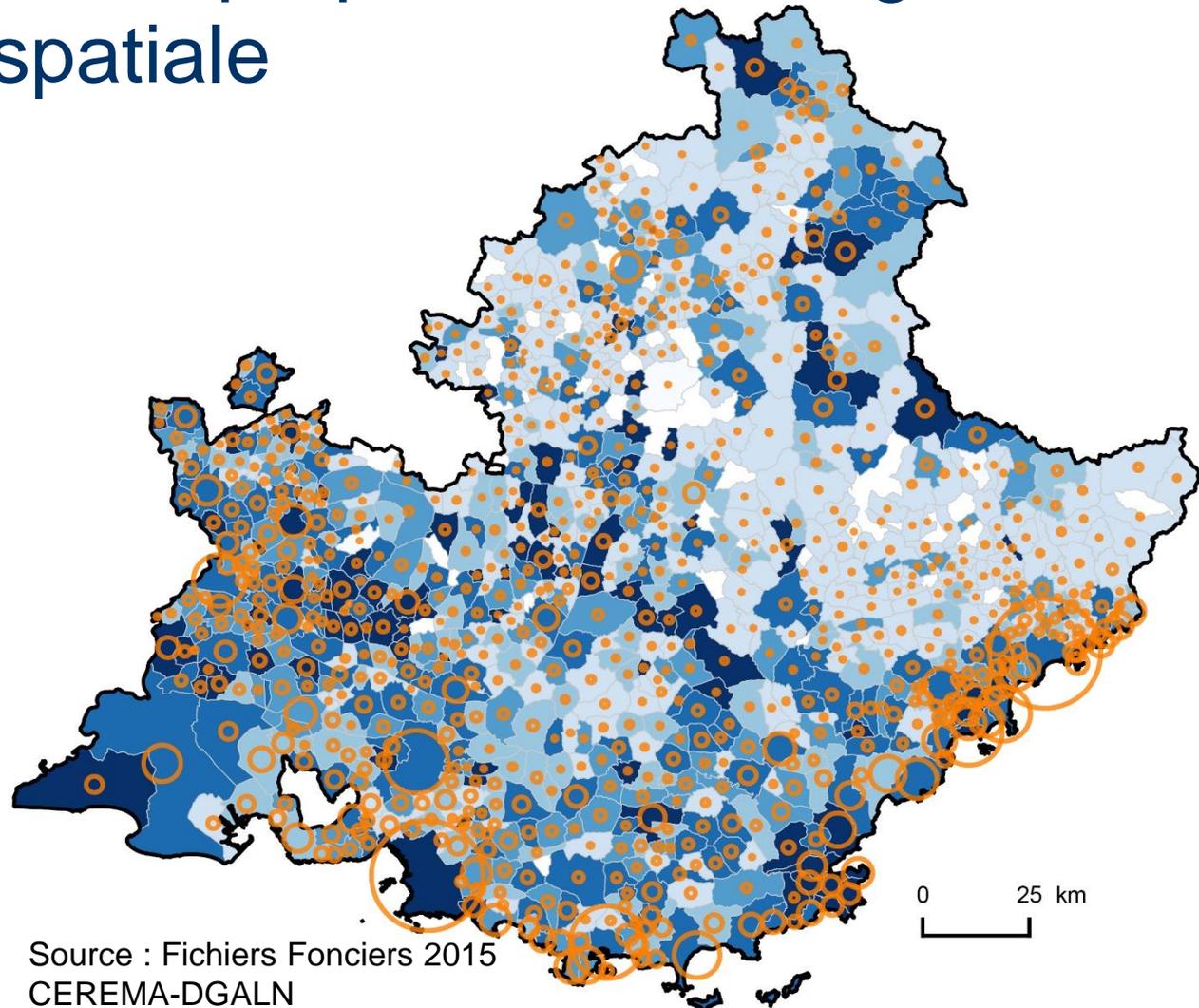
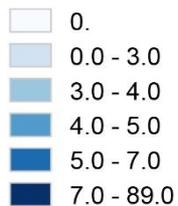
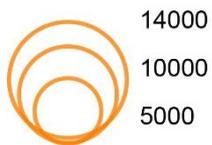
Relation validée par une analyse de variance ($R^2 = 72\%$)
Données DVF – MAJIC 2011
L. Casanova Enault, Cybergéo, 2017

Discretisation selon la méthode des Quantiles
Moyenne de la distribution : 3 882 euros/m²



2. Profils des PMP propriétaires de logements et logique spatiale

Nombre et Part de logements d'habitation détenus par des SCI



Source : Fichiers Fonciers 2015
CEREMA-DGALN
Réalisation : L. Casanova E. ; M. Coulon 2018
UMR ESPACE 7300 Avignon

Conclusion - perspectives

- Affiner la description des catégories de propriétaires peu renseignées dans la base de données
- Enrichir la connaissance des trajectoires résidentielles des propriétaires



Merci de votre attention



UMR 7300 ESPACE
équipe d'Avignon



Laure CASANOVA ENAULT,
Mathieu COULON

