

A propos

Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur des croisements statistiques et les connaissances actuelles du Cerema. Si les informations présentées vous semblent contradictoires ou incomplètes avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'améliorer ces fiches.

BAL : fichiers-fonciers@cerema.fr

Identité

Table pb0010_local

Définition Proba_rprs est une variable permettant d'évaluer la probabilité qu'un local donné soit en résidence principale, en résidence secondaire, ou ne soit pas concerné.

Attention, cette variable est expérimentale. Dans ce cadre, le Cerema est preneur d'un retour sur cette variable, sa fiabilité et ses conditions d'utilisation. En l'attente, la fiabilité a été volontairement dégradée pour inciter à la prudence.

Disponibilité depuis 2018

Type de la variable Caractère(3)

Fiabilité¹



1 Pour permettre une meilleure compréhension de la fiabilité des variables il est proposé un code couleur synthétique. Attention, ce code couleur est basé sur une fiabilité théorique et non testée sur le terrain. Le classement des variables est donc susceptible de changer.

Code couleur	Fiabilité
	Ces données sont très fiables, exhaustives, et ne nécessitent pas d'être confrontées à des données terrains.
	Ces données sont par construction très fiables, mais peuvent parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain (données déclaratives). Ces décalages peuvent être considérés comme non significatifs à une échelle communale.
	Ces données sont fiables et utilisables mais peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.
	Ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières.
	Ces données doivent être considérées comme indicatives et leurs fiabilités comme incertaines. Les variables ne peuvent être à nouveau croisées avec d'autres données. Il n'est pas conseillé d'utiliser ces données.

Source : Cerema Hauts-de-France

Principe de la variable et définition

Cette variable a pour objectif de classer les logements selon plusieurs modalités. On considère ainsi qu'une résidence principale est un logement d'habitation, occupé par un propriétaire privé, dans lequel il recevra sa taxe foncière.

Chaque propriétaire possède donc au plus une résidence principale. Les autres résidences occupées étant des résidences secondaires.

La variable créée a plusieurs modalités, le local pouvant être une résidence principale ou une résidence secondaire.

en sus, il existe plusieurs codes, détaillés ci-dessous, exprimant pourquoi le local est exclu du calcul.

Modalités	Significations (cgrnumtxt)
NC	Non concerné : le local n'est pas un logement d'habitation
PM	Le logement d'habitation est détenu par une personne morale
NO	Le logement d'habitation appartient à une personne physique, mais n'est pas occupé par le propriétaire (logement vacant ou loué)
AC	Acquisition récente : le logement vient d'être acheté : il est donc impossible de savoir si ce logement sera occupé en tant que résidence principale ou secondaire
RP	Résidence principale
RS	Résidence secondaire
INCONNU	Non rempli (pas d'information sur l'occupation du local)

Modalités de la variable proba_rprs

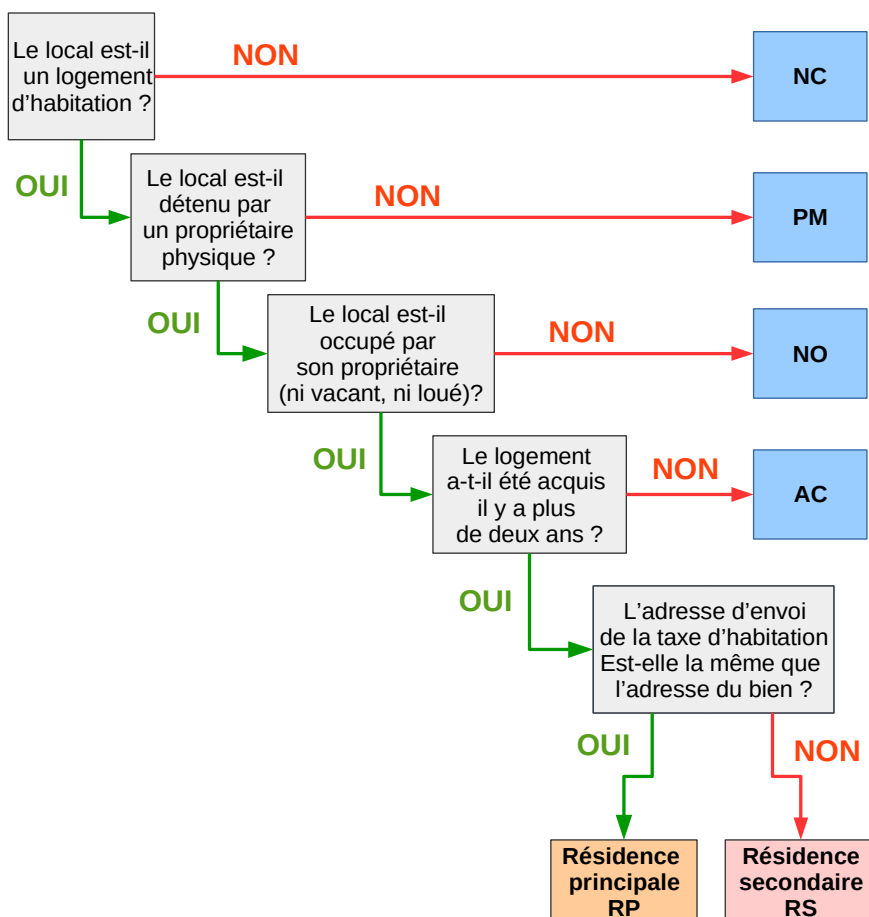
Mode de constitution et modalités

Le travail réalisé ne concerne que les logements d'habitation possédés par un propriétaire physique. Ainsi, les autres locaux, ainsi que les locaux d'habitation possédés par une personne morale (dont les SCI) ne seront pas concernés par ce classement.

Sur ces locaux, on retire les locaux qui sont loués ou vacants, pour ne retenir que les locaux occupés, totalement ou temporairement, par le propriétaire. De même, pour des questions méthodologiques, les locaux qui ont connu récemment une mutation ne sont pas inclus dans le calcul, l'adresse de facturation de la taxe foncière pouvant être l'ancienne adresse du propriétaire.

Enfin, sur les locaux résultants, si l'adresse du bien est égale à l'adresse à laquelle le propriétaire reçoit sa taxe d'habitation, le logement est classé en tant que résidence principale. Si l'adresse est différente, le logement sera classé en tant que résidence secondaire.

Le logigramme ci-dessous résume les modalités et les variables utilisées.



Logigramme du classement

Limites et différences avec d'autres sources

Le repérage des résidences secondaires était possible avec la base de données Filocom. Cette base de données n'ayant pas forcément vocation à être maintenue, il a été décidé de créer un indicateur comparable à partir des Fichiers fonciers. La méthode réalisée ici a été utilisée à des échelles locales. Il faut cependant rappeler que cette méthode a plusieurs limites.

La difficile définition de la résidence secondaire

Il faut en préalable noter que la notion de résidence principale ou secondaire peut faire l'objet d'un certain nombre d'interprétations, rendant la définition générale floue. Ainsi, une résidence dans une commune B dans laquelle le propriétaire passe 4 mois pendant l'été, ainsi que tous les week-end et les vacances, peut-elle encore être qualifiée de « résidence secondaire » ? Cela change-t-il si ce propriétaire est inscrit sur les listes électorales de la commune B ?

On peut aussi citer l'exemple des personnes à cheval sur deux logements pour des raisons professionnelles, passant la semaine dans un studio près de leur lieu de travail, avant de revenir dans leur résidence familiale le week-end.

Définition de la résidence secondaire selon les Fichiers fonciers

La définition reprend ici comme critère, la résidence à laquelle le propriétaire reçoit l'avis d'imposition. Cette définition repose sur le principe que le propriétaire fera parvenir l'avis d'imposition à ce qu'il considère être sa résidence principale. Selon cette définition, il est possible qu'un ménage loue sa résidence principale, et soit propriétaire de sa résidence secondaire.

Pour sa part, l'INSEE considère que « *Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.* » En outre, « *La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.* ».

Un champ exploratoire

La méthode de constitution des résidences secondaires à partir des Fichiers fonciers a déjà été utilisée par certaines structures locales. Le Cerema s'est inspiré de ces méthodes pour créer cette variable.

Cependant, au vu de résultats légèrement différents entre les bases (cf infra), il est nécessaire de recueillir encore certains retours de la part d'utilisateurs avant de conclure sur la fiabilité de la variable.

Comparaison avec les données INSEE et Filocom

La méthode d'observation liée aux Fichiers fonciers aboutit à des résultats légèrement différents d'autres sources. Ainsi, sur le département du Pas-de-Calais, on mesure en 2016 :

- 44 449 résidences secondaires selon les sources INSEE ;
- 46 291 résidences secondaires selon les Fichiers fonciers ;
- 42 346 résidences selon la source Filocom (année 2015).

Il faut toutefois noter que le champ ccthp, utilisé pour déterminer le statut d'occupation, a un retard d'un an dans les Fichiers fonciers par rapport à la base Filocom.

Usages possibles

Il est possible d'utiliser cette donnée pour pré-repérer les logements principaux ou secondaires :

- à une maille fine, différente de celle de la commune (bord de mer, quartier centre...) ;
- pour permettre d'alimenter des observatoires liés au logement ;
- de caractériser le parc de logements secondaires avec d'autres variables présentes dans les Fichiers fonciers (date de construction, vente récente, surface du logement...).