

# JOURNÉE NATIONALE DONNÉES FONCIÈRES

Portail immobilier des propriétaires physiques

5 déc. 2023

# UN TRAVAIL ISSU DE LA RECHERCHE

« Dynamique de la propriété immobilière : entre marchés et politiques spatialisés » soutenue en mai 2023

Sous la direction de :

- Julie Le Gallo (Institut Agro)
- Jean-Sauveur Ay (INRAE)
- Olivier Dupré (CEREMA)

Problématique principale :

**Quelle est l'efficacité des politiques du logement pour atténuer les inégalités patrimoniales ?**

# QUESTIONS PRINCIPALES DE RECHERCHE

## **Documenter les inégalités spatiales de richesse immobilière :**

- Différenciation intra et inter zone d'emplois
- Quelles évolutions depuis une décennie ?
- Quels mécanismes pour expliquer les inégalités ?

## **Identifier le rôle des politiques du logement :**

- Quelle efficacité pour le Prêt à Taux Zéro ?
- Quel rôle pour les politiques favorisant les politiques d'investissement locatif ?

# RETRAITEMENT DES DONNÉES FONCIÈRES

## Nécessité d'obtenir des données détail :

- Associer propriétaires physiques et propriétés immobilières
- Identifier les mécanismes de transmissions (monétaires, autres)
- Mesurer l'évolution annuelle de la richesse individuelle
- Identifier des sous-populations d'intérêt (primo-acc notamment)

## Les Fichiers Fonciers et DV3F comme bases principales :

- Correction de l'erreur structurelle de l'identifiant propriétaire (Lei et *al.*, 2023)
- Valorisation des logements annuellement
- Identification des transferts non-monétaires de logement

# CONSTRUCTION DE DONNÉES DE PANEL

## Données individuelles de panel :

- Possibilité de lister annuellement les propriétaires de chaque log.
- Possibilité de reconstituer des trajectoires patrimoniales ind.
- Anonymisation de l'identifiant national

## Comparaison :

- Cohérent avec les travaux d'André et Meslin (2021)
- Absence de mise en transparence des SCI comme principale différence

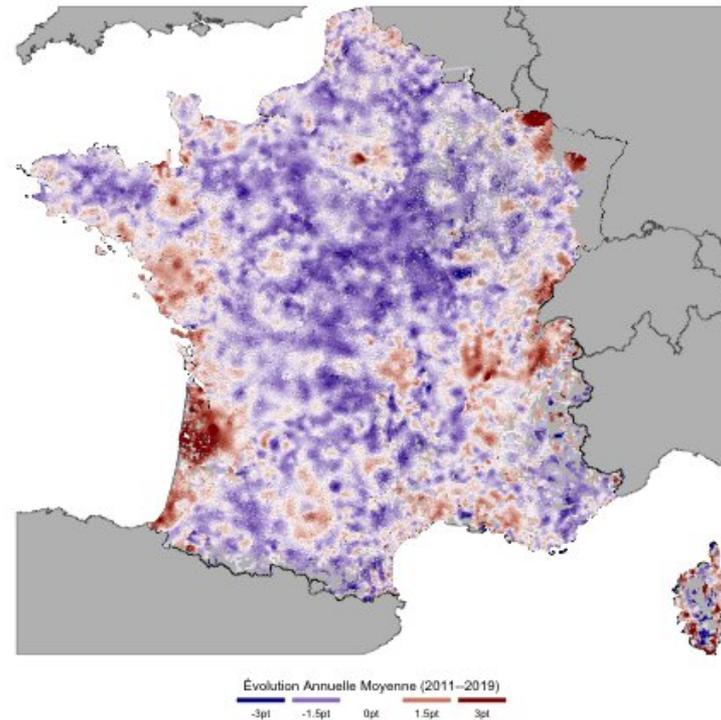
# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## Dynamiques de marché hétérogènes :

- Centres dynamiques, forte valorisation
- Diminution des valeurs en milieu rural

## Persistance spatiale et individuelle :

- Croissance corrélée avec la richesse initiale
- Croissance corrélée avec la qualité de la localisation



# PRINCIPAUX RÉSULTATS

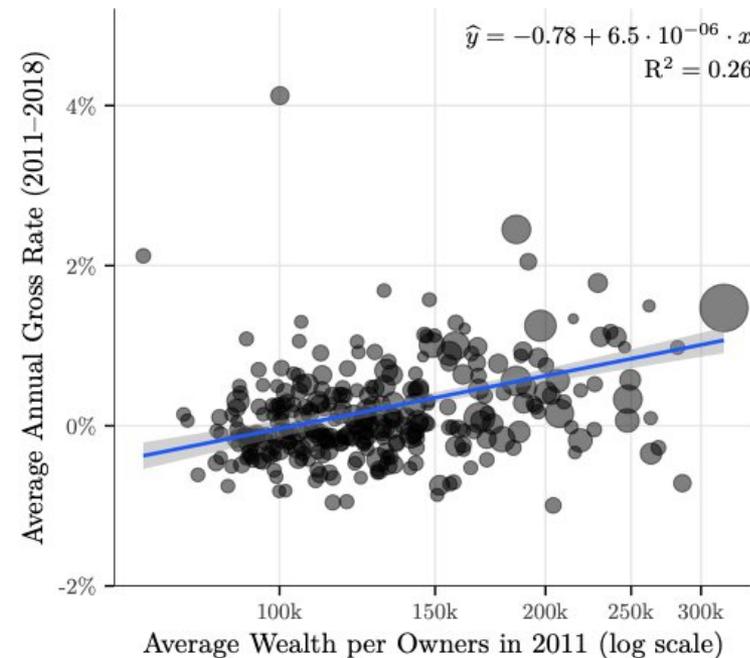
## Dynamiques de marché hétérogènes :

- Centre dynamiques, forte valorisation
- Diminution des valeurs en milieu rural

## Persistance spatiale et individuelle :

- Croissance corrélée avec la richesse initiale
- Croissance corrélée avec la qualité de la localisation

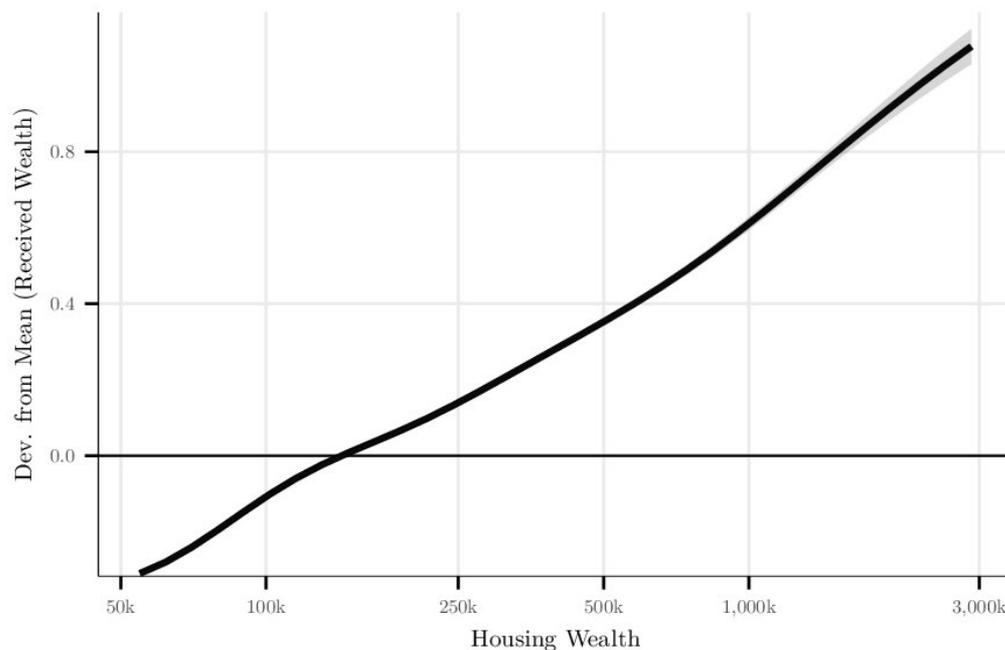
C - Correlation Between Wealth Level and Gross Rate



# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## Transferts intergénérationnels :

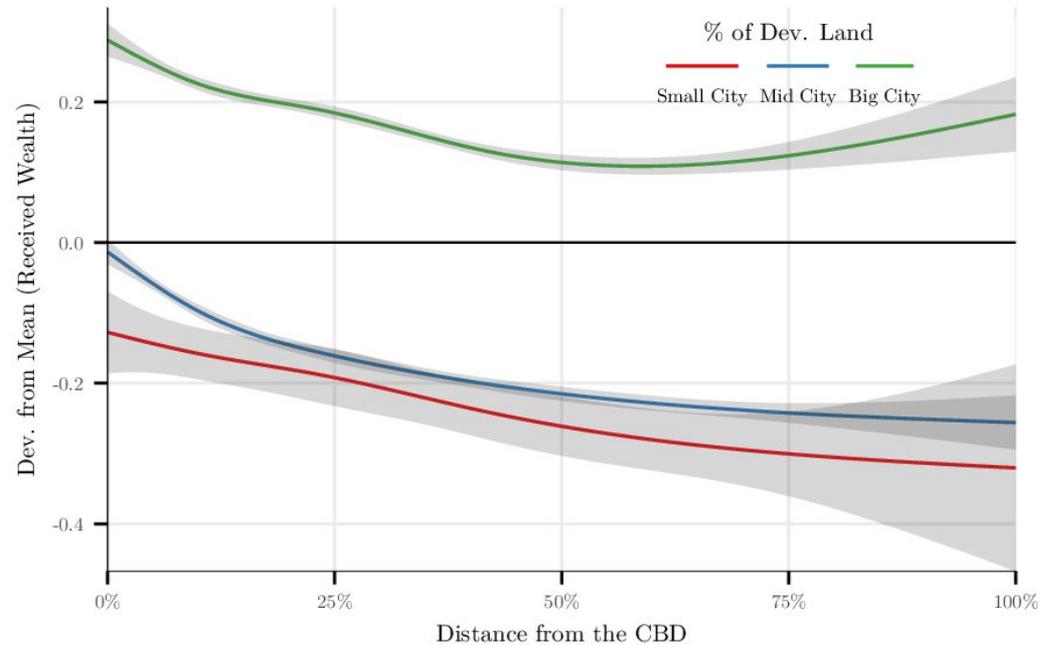
- Représentent **un tiers** des mutations de propriétaires entre personnes phy.
- Effet de concentration individuel
- Effet de concentration spatial



# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## Transferts intergénérationnels :

- Représentent **un tiers** des mutations de propriétaires entre personnes phy.
- Effet de concentration individuel
- Effet de concentration spatial



# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## Des politiques publiques inefficaces :

- Peu d'effets sur le nombre de propriétaires pour le PTZ
- PTZ qui modifie principalement les choix des bénéficiaires
- Capitalisation des aides publiques dans les valeurs immobilières
- Inefficacité de ces politiques pour nuancer les inégalités patrimoniales

## Utilisations alternatives :

- Géographie de l'investissement locatif (Peris et Cansanova Enault, 2023)
- Comportements individuels dans les processus d'achat
- Et d'autres travaux à venir...

# VALORISATION DE LA BASE CONSTRUITE

## Valorisation de la base construite :

- Travail engagé par le CEREMA pour fournir des statistiques à destination du grand public
- Valorisation de résultats
- Sélection des contenus par Olivier Dupré et réalisation par Hugo De Luca

## Vers un pérennisation des traitements ?

- Actuellement restreint à 2011-2020
- Réflexions en cours sur la pérennisation de ce travail



**Merci de votre attention**