

– Exploitation des données administratives –  
Combiner les sources pour une connaissance plus  
fine du patrimoine immobilier des ménages

Mathias ANDRÉ<sup>1</sup>   Olivier MESLIN<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Insee, Département des études économiques (DESE)

**Cnis, Commission Territoires – 26 novembre 2020**

# Plan de la présentation

Motivation : Patrimoine immobilier des ménages

Constitution d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers

Le patrimoine immobilier d'habitation en 2017

Conclusion

# Patrimoine immobilier des ménages

## Motivation

Les inégalités immobilières ont augmenté sur longue période :

- ▶ En 40 ans, le niveau de vie des locataires a décroché : leur revenu par UC a augmenté moins vite que les propriétaires, les loyers ont progressé plus fortement que leurs revenus ;
- ▶ Le taux de propriétaires parmi les 10 % les plus modestes est passé de plus de 45 % en 1973 à 20 % en 2013.

Notre projet est à la rencontre de deux évolutions :

- ▶ Disponibilité croissante de données administratives.
- ▶ Développement de sources exhaustives sur les ménages dans la statistique publique (répertoires Fideli et Filosofi).
- ▶ Fort intérêt pour les inégalités de patrimoine.

# Une contribution multiple

## Motivation

**L'exploitation de sources administratives exhaustives permet d'étudier plusieurs dimensions du patrimoine :**

- ▶ Étude détaillée de la concentration de la propriété immobilière sur le champ des logements, et de faire le lien avec la distribution des revenus ;
- ▶ Modélisation des prix immobiliers à partir des transactions pour estimer la valeur de marché de l'ensemble des logements ;
- ▶ Analyse redistributive de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur l'ensemble du patrimoine d'habitation (résidences principales et secondaires, biens mis en location, biens possédés en SCI).
- ▶ Disparités territoriales et hétérogénéité en niveau de vie étudiées simultanément.

# Des apports pour la statistique publique

## Motivation

### **Une source riche pour des travaux d'études ou de production :**

- ▶ Constitution d'une base de données exhaustive reliant les patrimoines immobiliers à partir d'une nouvelle exploitation de sources administratives :
  - ▶ données cadastrales ;
  - ▶ données sur les transactions immobilières ;
  - ▶ données du registre du commerce et des sociétés ;
- ▶ Base de données adossée au répertoire Fidéli (composition et localisation des ménages, revenus fiscaux et sociaux).

# Un travail en trois grandes étapes

## Constitution d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers

- ▶ Travail exploratoire mené pour l'année 2017.
- ▶ Trois étapes des travaux statistiques :
  1. Quel est le ménage propriétaire de chaque bien immobilier ?
    - ▶ Appariement des différentes sources administratives
  2. Quelle est la valeur vénale de chaque bien immobilier ?
    - ▶ Estimation d'un modèle de prix et évaluation des biens
  3. Quelle est la taxe foncière associée à chaque bien immobilier ?
    - ▶ Calcul de la taxe foncière à partir des données cadastrales
- ▶ S'appuyer sur les sources exhaustives et le répertoire Fidéli permet de construire le patrimoine immobilier brut d'habitation de l'ensemble des ménages.

# Sources utilisées

## Constitution d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers

- ▶ Les données cadastrales (fichiers Majic) ;
  - ▶ Description des propriétés bâties (maison, appartement, garage...).
  - ▶ Description des propriétés non bâties (jardins, champs, vergers...).
  - ▶ Identité des propriétaires (état civil, adresse, nature du droit de propriété).
  - ▶ Caractéristiques fiscales du logement (valeur locative et exonérations).
- ▶ Le répertoire Fidéli ;
  - ▶ Description des logements (surface, localisation, ascenseur...).
  - ▶ Description des ménages vivant dans ces logements (état civil des personnes, revenus).
  - ▶ Identification des individus résidents en France.
- ▶ Les données du registre du commerce et des sociétés (RCS) ;
  - ▶ Informations sur les sociétés (forme juridique, adresse du siège) et sur les personnes physiques qui en sont représentantes (gérants, actionnaires, associés...).
- ▶ Les données sur les transactions immobilières (DVF) ;
  - ▶ Descriptions des transactions immobilières sur la période 2015-2019 : nature et caractéristiques des biens vendus, montant et date de la transaction. Données non disponibles sur l'Alsace-Moselle et Mayotte.
- ▶ Les données sur la fiscalité locale (REI).
  - ▶ Taux des impôts locaux par collectivité locale.

# Biens immobiliers à usage d'habitation

## Constitution d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers

Dans l'exploitation qui suit, le **patrimoine immobilier** est constitué des maisons, appartements et dépendances situés en France, affectés à un usage d'habitation et possédés par des personnes physiques résidentes, en leur nom propre ou via une SCI.

Table – Description du champ, en millions de biens

Type de bien	Nombre de biens du cadastre (A)	Champ de l'étude (B)
Maisons	19,78	17,60
Appartements	17,35	10,63
Dépendances	11,89	8,39
Locaux indus. et comm.	3,39	.
<b>Total</b>	<b>52,40</b>	<b>36,62</b>

Sources : Fichiers Majic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.

# Description de la propriété en nombre de biens

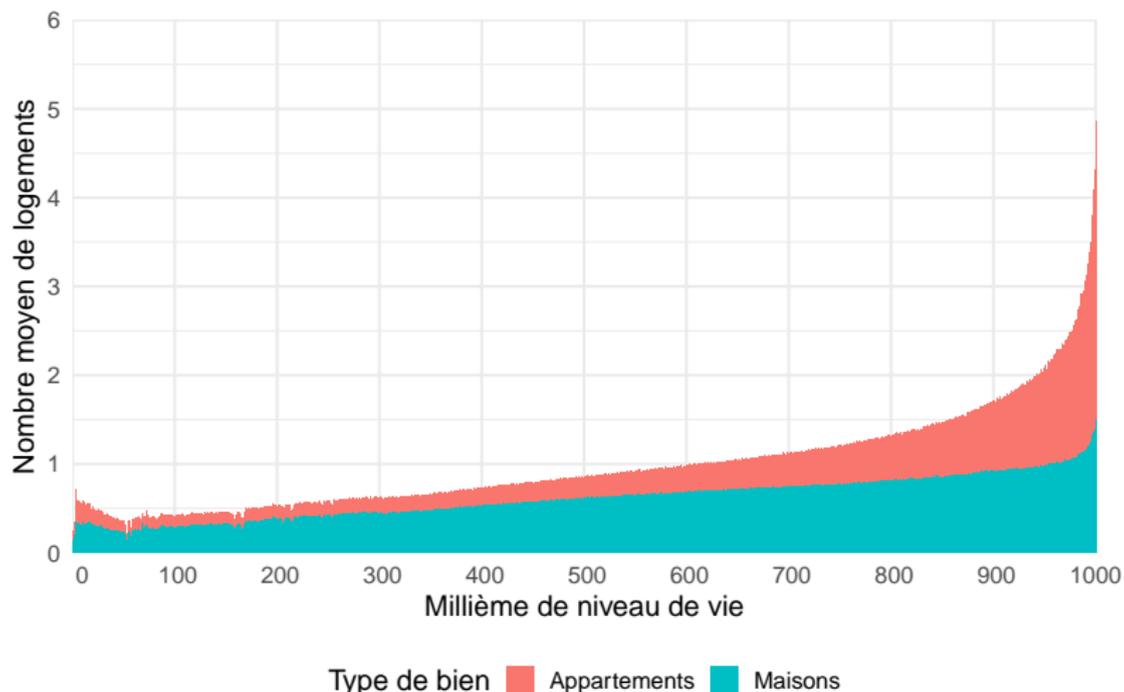
Le patrimoine immobilier d'habitation en 2017 (résultats préliminaires)

La propriété immobilière prend différentes formes et sa concentration est forte :

- ▶ 61,4 % de maisons et 38,6 % d'appartements.
- ▶ 42,7 % des ménages ne sont pas propriétaires.
- ▶ 18,4 % des ménages sont propriétaires de plusieurs logements.
- ▶ 7,5 % possèdent plus de 3 biens (34,9 % des logements).
- ▶ Le taux de ménages propriétaires occupants est de 56,7 %.
- ▶ La propriété immobilière est plus concentrée dans le cas des appartements.

# Propriété immobilière et niveau de vie

Le patrimoine immobilier d'habitation en 2017 (résultats préliminaires)



Champ : Logements possédés par des ménages résidents appariés dont le niveau de vie est connu et positif.

Sources : fichiers Majic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.

# Résumé

Conclusion : travail en cours

Une utilisation nouvelle de bases administratives :

- ▶ Combiner des bases permet de compléter les informations statistiques d'enquête.
- ▶ L'exploitation de bases exhaustives permet d'étudier finement les distributions, notamment aux extrémités.

Travaux en cours ou à venir :

- ▶ Fiabiliser les premiers résultats : comparaison aux sources existantes, consolidation des programmes, tests sur un autre millésime
- ▶ Modélisation des prix immobiliers et valorisation du patrimoine immobilier possédé par l'ensemble des ménages ;
- ▶ Étude des disparités géographiques et les inégalités territoriales en lien avec les niveaux de vie.

# Disponibilité des données foncières et immobilières

## Perspectives

La disponibilité croissante des données permet de tels travaux :

- ▶ 2019 : mise en *open data* des données DVF (sur 2015-2020) et transmission à l'Insee ;
- ▶ Les données du registre du commerce et des sociétés sont en *open data* depuis 2017 sur le site de l'Inpi ;
- ▶ Utilisation croissante des données cadastrales (fichiers Majic).

Trois points d'amélioration possibles :

- ▶ Les données DVF ne couvrent pas encore l'Alsace-Moselle ;
- ▶ L'Insee ne dispose pas des données DVF antérieures à 2015 ;
- ▶ Les données DVF et Majic sont difficiles à exploiter sans un retraitement préalable. Or, le Cerema a développé des codes qui les retraitent et les organisent en base de données.  
⇒ Encourager le Cerema à partager ses codes.



# Annexe : Les données du cadastre et leurs limites

## Relier les ménages et les propriétaires

Les données cadastrales contiennent l'état civil et l'adresse des propriétaires de chaque bien. En revanche :

- ▶ Pas d'informations sur les associés de SCI ;
- ▶ Il ne fait pas le lien entre les propriétés d'un même ménage ;
- ▶ Pas d'information sur les revenus ;
- ▶ La localisation des individus n'est pas nécessairement à jour ou cohérente ;
- ▶ Pas d'informations sur le pays de résidence fiscale.

Cela implique de rapprocher le cadastre d'autres sources de données.

# Annexe : Détails des données cadastrales

Relier les ménages et les propriétaires (résultats préliminaires)

Table – Description des biens immobiliers, en millions de biens

Type de bien	Nombre de biens du cadastre	Type de propriétaire		
		Personnes physiques	SCI	Autres personnes morales
Maisons	19,78	18,10	0,48	1,19
Appartements	17,35	10,52	1,32	5,51
Dépendances	11,89	8,42	0,77	2,69
Locaux indus. et comm.	3,39	1,05	0,94	1,39
<b>Total</b>	<b>52,40</b>	<b>38,10</b>	<b>3,51</b>	<b>10,79</b>

Champ : Propriétés bâties situées en France.

Sources : Fichiers Majic 2017, calculs des auteurs.

# Annexe : Différentes formes de biens et de liens de propriété

## Sources et champ de l'étude

Les biens immobiliers peuvent prendre de multiples formes :

- ▶ Propriétés bâties : maisons, appartements, dépendances et locaux industriels et commerciaux ;
- ▶ Propriétés non bâties : terrains constructibles, champs, vergers, forêts, etc.

Un individu peut posséder un bien immobilier de multiples façons :

- ▶ En son nom propre (67 % des biens du cadastre) ;
- ▶ Par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) ;
- ▶ Via une autre forme de société (Sarl, SAS, SA, etc.) ;
- ▶ Via des valeurs mobilières (assurance-vie, FCPI, etc.).

# Annexe : Quatre étapes pour attribuer les biens aux ménages

## Relier les ménages et les propriétaires

La constitution d'une base des patrimoines immobiliers s'effectue en quatre grandes étapes :

1. **Mise en transparence des SCI** : retrouver l'identité des associés et gérants des SCI grâce aux données du RCS.
2. **Appariement entre le cadastre et le répertoire Fidéli** :
  - 2.1 constitution de la liste des biens immobiliers dont chaque individu est (co-)propriétaire ;
  - 2.2 exclusion des non-résidents ;
  - 2.3 regroupement des individus dans des ménages.
3. **Attribution de la propriété** : la propriété de chaque bien immobilier est attribuée à un ménage lorsque plusieurs ménages sont copropriétaires d'un même bien.
4. **Définition du champ** : restriction du champ aux logements et dépendances à usage d'habitation.

# Annexe : Estimer la valeur des logements

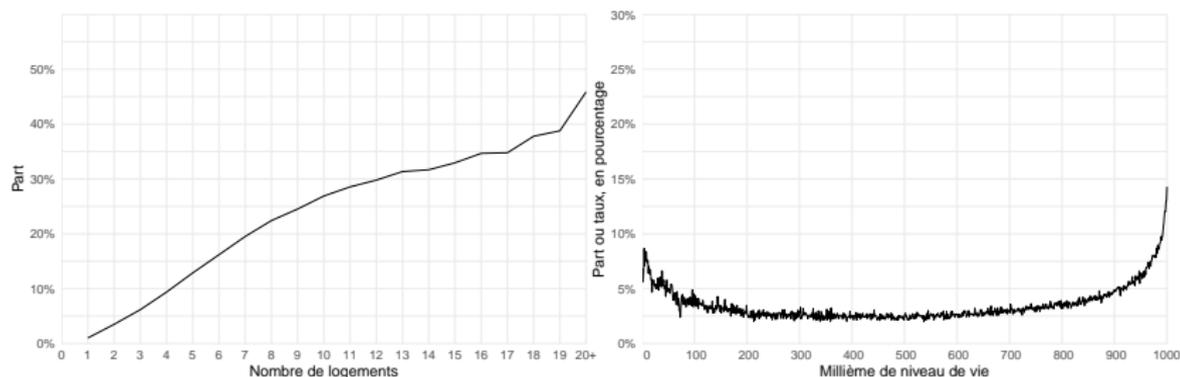
## Un modèle de prix hédoniques

- ▶ Données de prix sur les transactions immobilières (Demande de valeurs foncières) : 3 millions d'observations sur la période 2015-2019.
- ▶ Estimation d'un modèle géographique de prix hédoniques :
  - ▶ contrôles géographiques : département, métropoles, communes littorales, catégorie de zones urbaines, niveau de vie médian ;
  - ▶ contrôles temporels : année et trimestre de transaction ;
  - ▶ caractéristiques du logement : surfaces, pièces, année de construction, commodités.
- ▶ Imputation d'une valeur de marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 à l'ensemble des biens à partir de leurs caractéristiques :
  - ▶ 28,2 millions de logements valorisés.
  - ▶ 8,4 millions de dépendances restent à évaluer.

# Annexe : SCI et concentration de la propriété

## Le patrimoine immobilier d'habitation en 2017 (résultats préliminaires)

Figure – Logements détenus au travers d'une société civile immobilière



Champ : Ménages résidents appariés dont le niveau de vie est connu et positif.

Sources : fichiers Majic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.