Prix des logements et nouvelle Base de la propriété foncière

12/06/2025

Insee
Mesurer pour comprendre

1 SOURCES SUR LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

2 INDICE DE PRIX INSEE-NOTAIRES

3 BASE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

01 SOURCES DE DONNÉES SUR LES PRIX

SOURCES DE DONNÉES SUR LES PRIX

- **Pour ces 3 bases, uniquement sur les biens ayant été vendus récemment**

- **DVF (DGFiP)**
  - Hors Alsace-Moselle
- **DV3F (Cerema)**
  - Données DVF retraitées et enrichies (informations sur les propriétaires, informations complémentaires sur les locaux)
- **Base des références immobilières (Notaires)**
  - Exhaustive depuis septembre 2021
  - Y compris Alsace-Moselle
  - Un travail de correction fait par les Notaires
  - Des variables différentes
  - Mise à disposition à venir au CASD (SDES)

02 INDICE DES PRIX INSEE-NOTAIRES

INDICES DE PRIX INSEE-NOTAIRES

- **Evolution des prix de vente des logements anciens**
- **En partenariat avec les Notaires, une méthodologie validée par un conseil scientifique**
- **Modèle hédonique, modèle économétrique liant le prix aux caractéristiques des logements et à leur localisation**
  - Evolution de la valeur d'un bien de référence, pour tenir compte de l'évolution du parc de logements
  - Modèles estimés sur une période de référence, dans des zones où les prix sont homogènes (strates)

INDICES DE PRIX INSEE-NOTAIRES

- **Une publication trimestrielle, avec une série longue depuis 1992**
- **Des indices infranationaux**
  - Données en téléchargement associées à la publication
    - **Maisons/appartements pour les départements d'Île-de-France, appartements à Marseille ou à Lyon…**
- **Une méthodologie qui est questionnée tous les 8 ans environ, travaux en cours**
  - De nouvelles opportunités offertes par le « 100 % collecte »
    - **Vers une diffusion géographique plus fine : à quel niveau ? Pour quels besoins ?**

03 BASE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

CONTEXTE

- A la suite du projet Fidélimmo 2017
- Une base exhaustive des détentions
- Ce que permet la base
  - Étudier la détention de patrimoine immobilier des personnes ou ménages, notamment la multipropriété
  - Possiblement aussi
    - **La détention de non-bâti (terrains, terres agricoles…)**
    - **Le patrimoine immobilier des entreprises**

DESCRIPTION

- **Champ**
  - **Détenteurs**
    - **Personnes physiques (y compris non retrouvées dans Fidéli)**
    - **Personnes morales**
    - **Détention directe et indirecte via SCI**
  - **Biens**
    - **Logements**
    - **Autres biens bâtis (garages, locaux professionnels, etc.)**
    - **Biens non bâtis**
- **Millésimes**
  - **2018 –> 2023 (mais pas de Fidéli 2023)**
  - **Une production annuelle**

DESCRIPTION

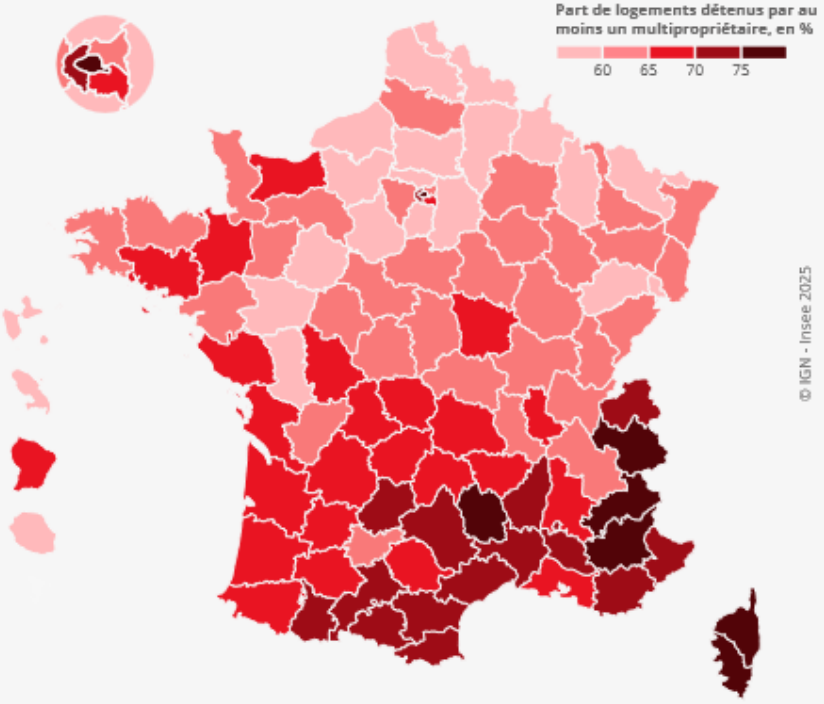
- **Sources**
  - Fichiers Majic (DGFiP)
  - Pour rechercher les Siren manquants dans Majic : base Sirene, outil Orus
  - Pour mettre en transparence les SCI : répertoire national des entreprises et répertoire des bénéficiaires effectifs (Inpi)
  - Fichier des personnes décédées

- **Appariement possible avec Fidéli sur les personnes pour avoir leurs caractéristiques (type de ménage, niveau de vie...)**
  - Les identifiants locaux et individus Fidéli sont présents dans BPF
    - **Appariement sur les individus réalisé via l'identifiant fiscal ou à défaut le CSNS (propriétaires sans identifiant dans Majic, détenteurs via SCI)**
  - 7 % de personnes hors Fidéli ?
    - **Personnes décédées**
    - **Non résidentes fiscales en France (durablement ou ponctuellement)**

- **Une première publication**
  - Un tiers des propriétaires possèdent 2 logements ou plus
  - Parmi les individus propriétaires de 2 logements
    - **34 % possèdent au moins une résidence louée et 24 % au moins une résidence secondaire**
    - **5 % ont au moins un bien en SCI**
    - **26 % ont au moins un bien en nue-propriété**

- **Mise à disposition au CASD dans les prochains mois**
  - Demandes possibles (base BPFon)

► 4. Part de logements de particuliers détenus par au moins un multipropriétaire en 2022



Note : Un multipropriétaire possède au moins deux logements.
Lecture : À Paris, 81,5 % des logements possédés par des particuliers sont détenus par au moins une personne multipropriétaire.
Champ : Logements situés en France hors Mayotte et possédés par des personnes résidentes fiscales, en leur nom propre ou via une société civile immobilière.
Source : Insee, base de la propriété foncière 2022.

Retrouvez-nous sur

insee.fr

Aurélie Goin
Division Logement et Patrimoine
aurelie.goin@insee.fr

Insee Mesurer pour comprendre