

Enrichir les données sur la propriété foncière immobilière : exemples d'enjeux pour la recherche

12 juin 2025 – Paris

Laure Casanova Enault, Antoine Peris, Rémi Lei

Université Avignon – UMR CNRS ESPACE

Chaire Geodata Immobilier Foncier : <https://chairegif.univ-avignon.fr/>



Geodata
Immobilier
Foncier



ADEQUATION



Un besoin de connaissance renforcé sur la propriété foncière et immobilière

- Un attrait croissant pour l'investissement dans les marchés fonciers et immobiliers
- Une complexification du fonctionnement des marchés
- Une diffusion des données qui s'est accompagnée d'un besoin d'approche comparée et critique des BD

Plan

1. La place des données dans une recherche sur les patrimoines immobiliers
2. Les enjeux d'accès aux données pour la recherche

1. La place des données dans une recherche sur les patrimoines immobiliers

Le besoin d'une estimation fiabilisée des patrimoines individuels

- La création d'un identifiant unique propriétaire

Figure 1 – Représentation schématique de l'erreur structurelle de l'identifiant départemental

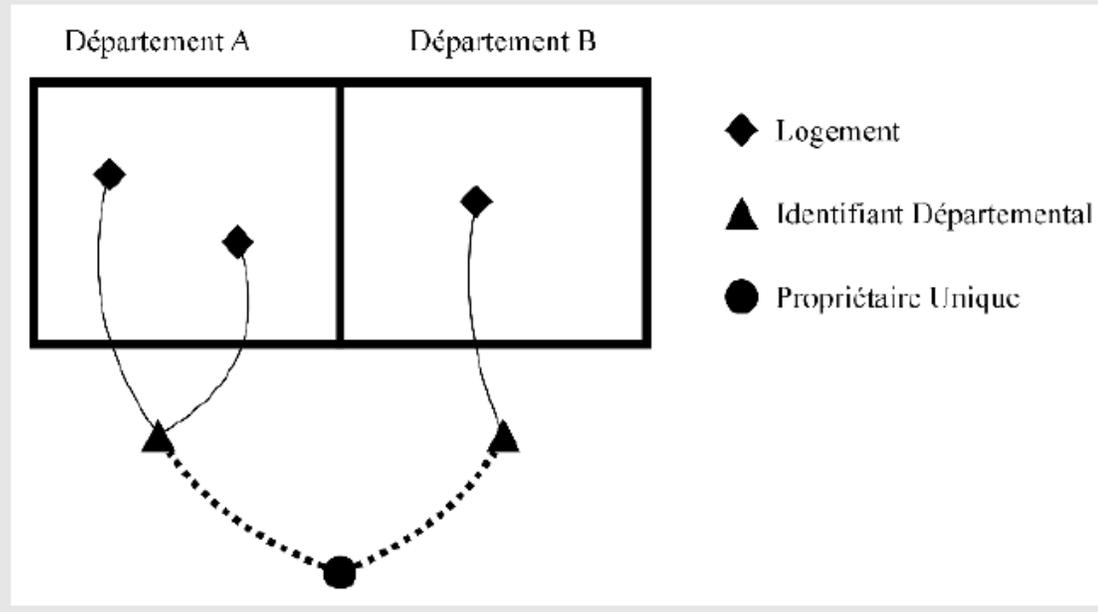
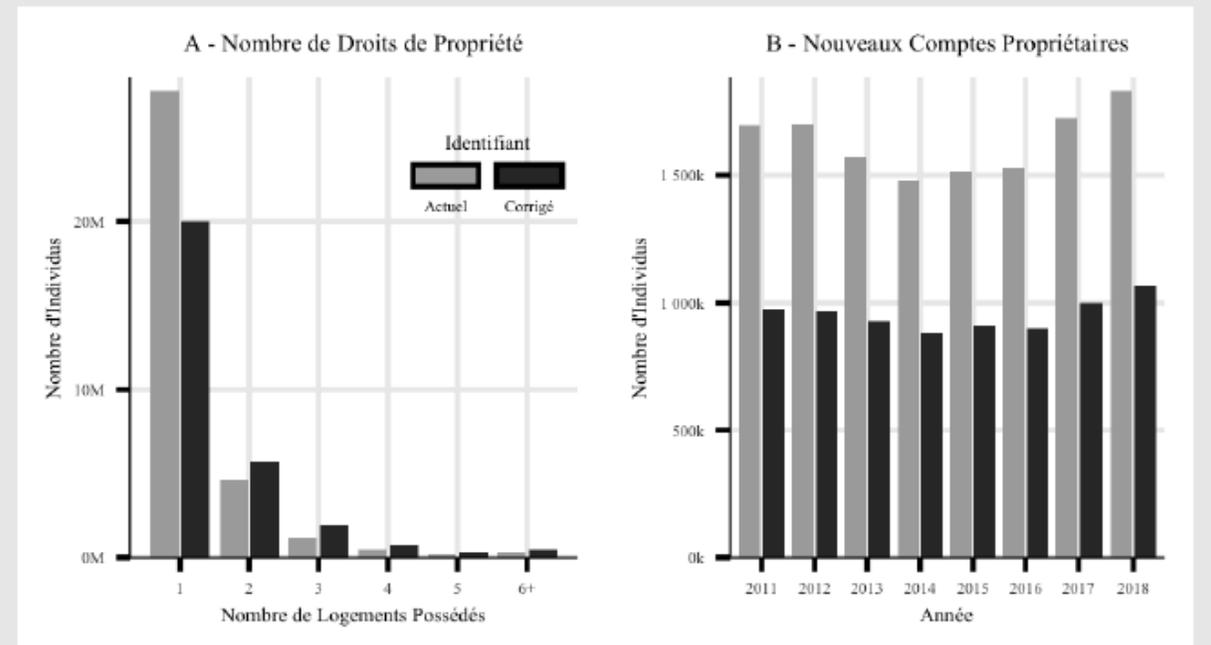


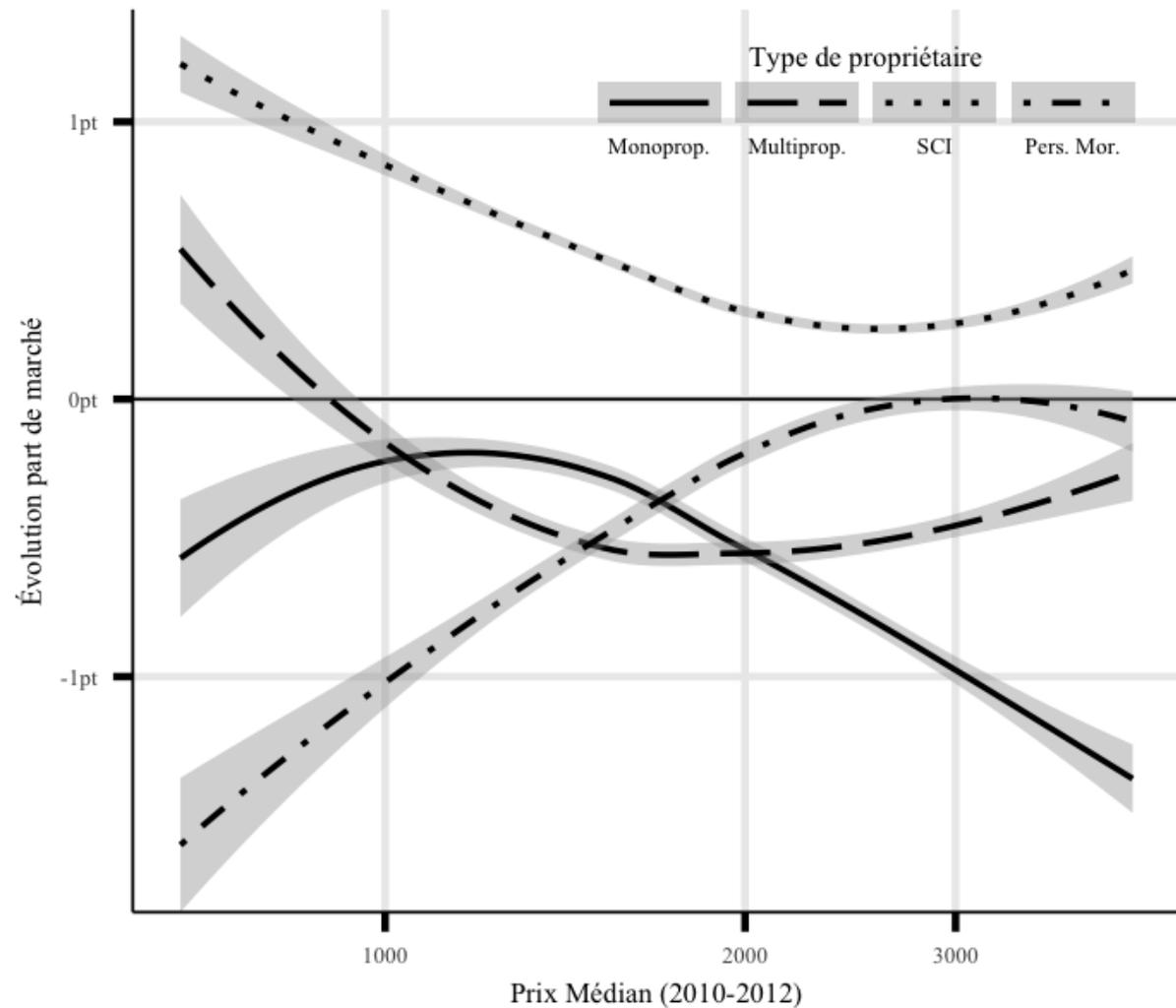
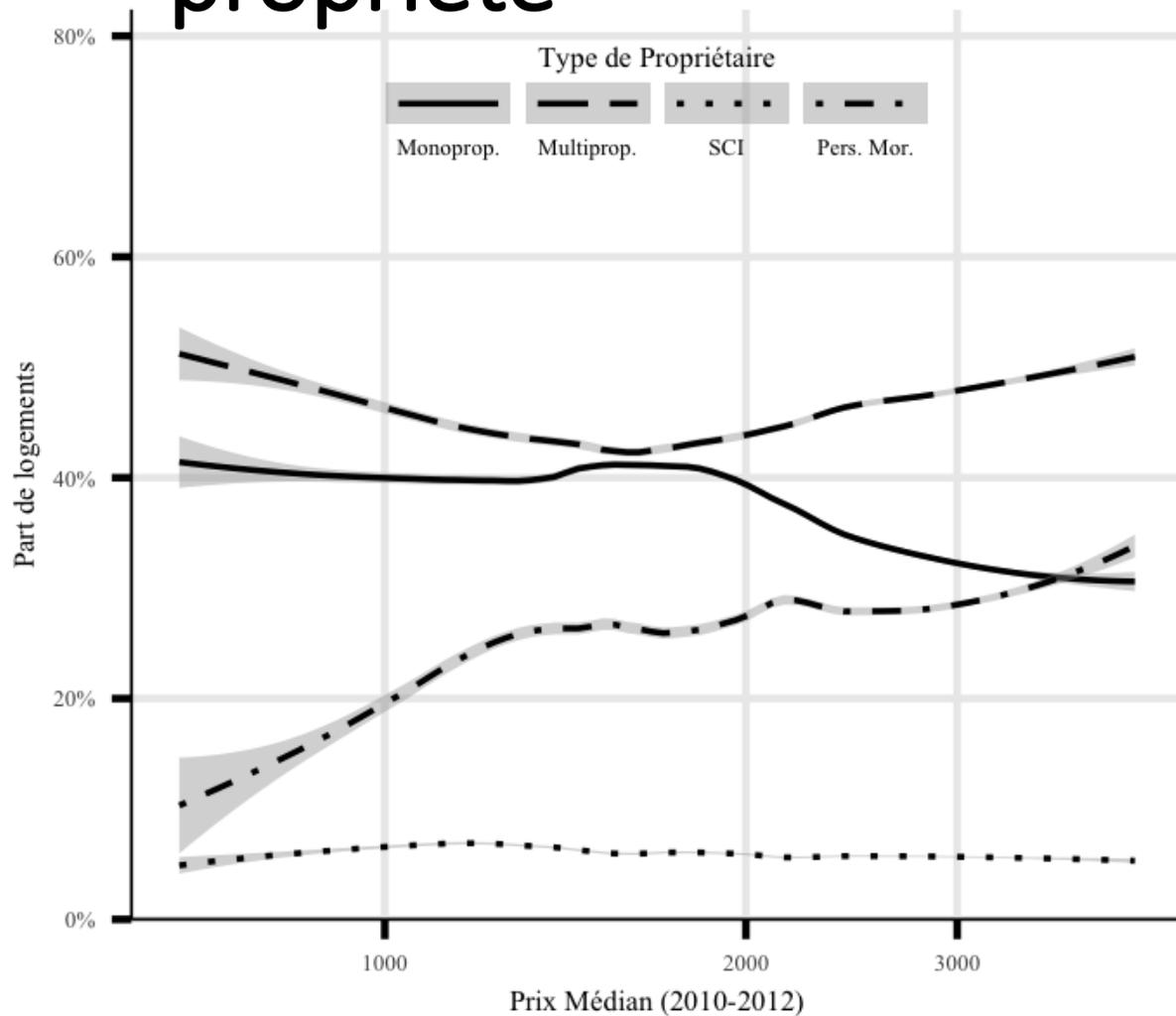
Figure 2 – Corrections apportées par l'identifiant national



Le besoin d'informer la catégorie statistique des multipropriétaires

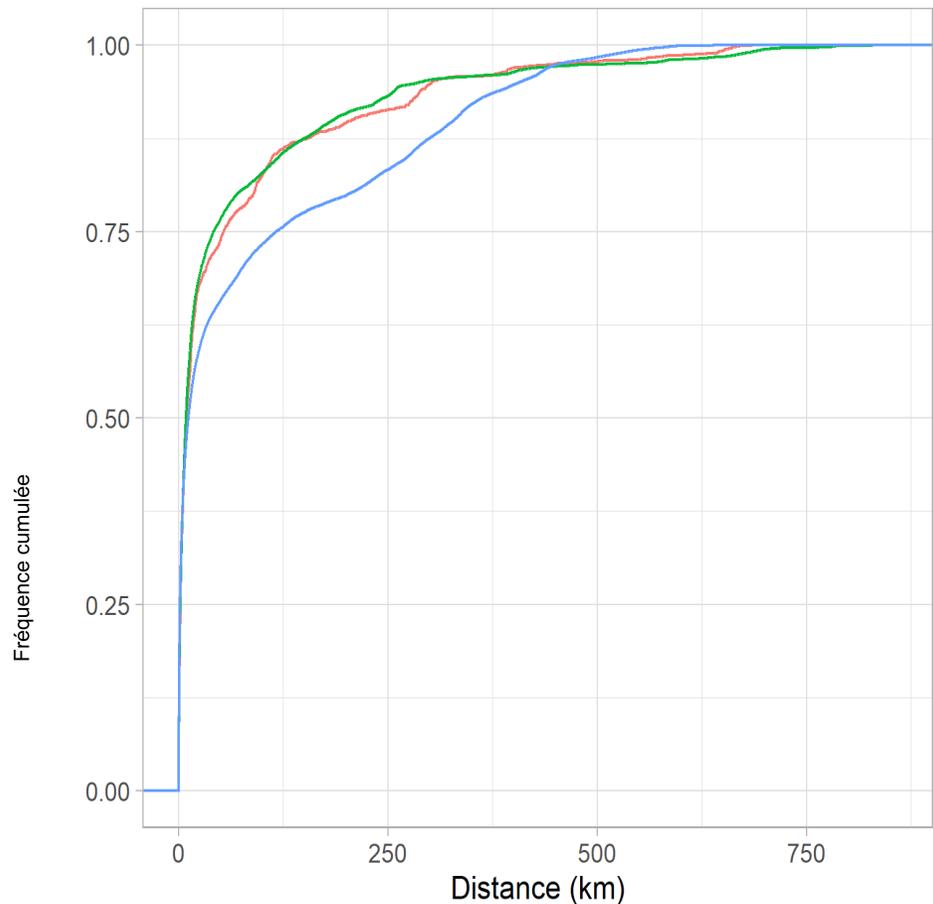
- Une adaptation des données aux catégories d'analyse
 - Possibilité de raisonner en termes d'individu propriétaire ou de ménage qui dépend de la question de recherche
 - Plusieurs méthodes de mesure possibles selon la définition retenue d'un logement en multipropriété

Des premières analyses sur les dynamiques de la (multi) propriété



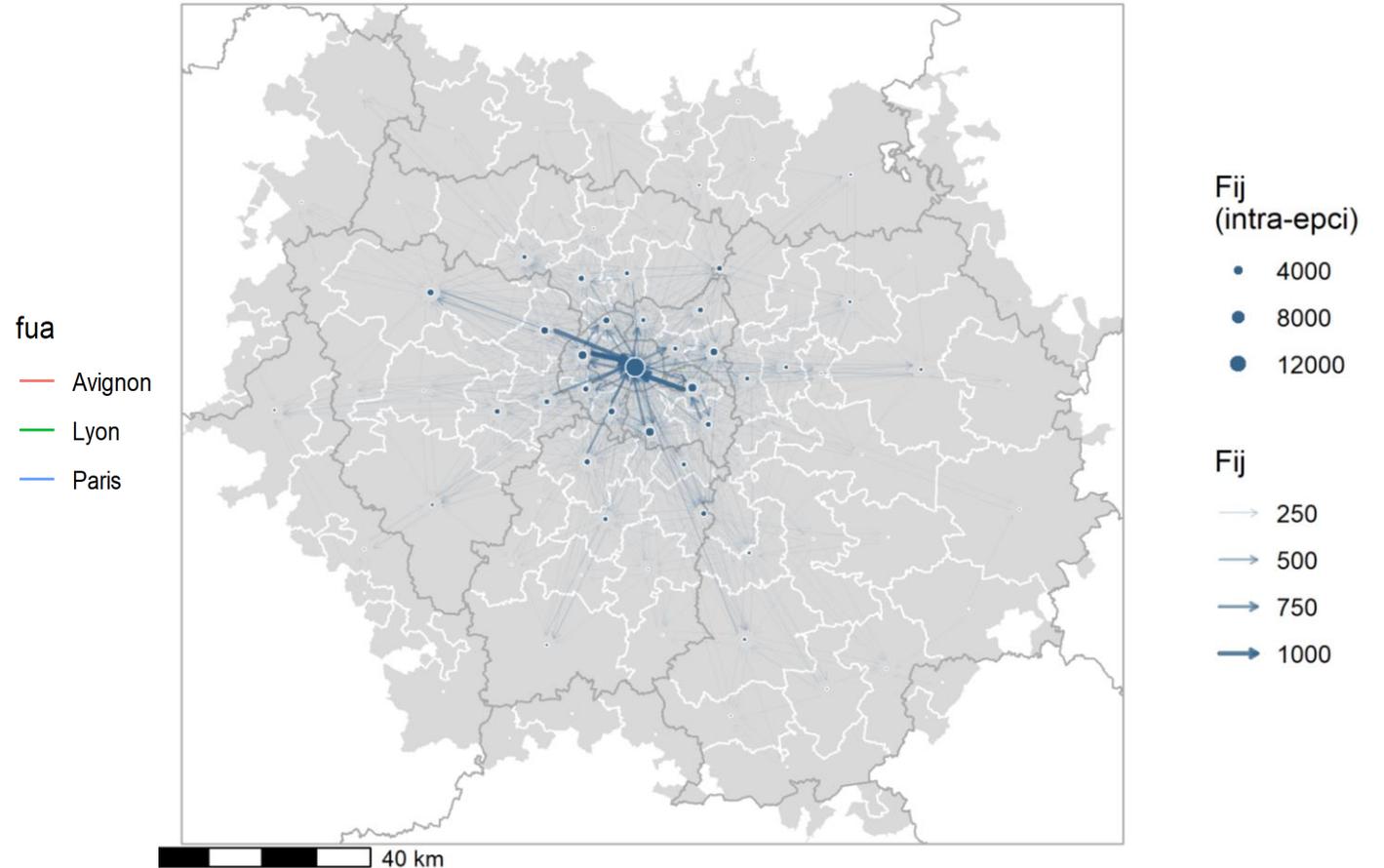
Une modélisation des dynamiques d'investissement locatif des ménages

- Un préalable :
la caractérisation du flux de transfert de propriété des pers. privées



Données : DGFIP-DGALN-CEREMA, Fichiers Fonciers, DV3F (2009-2020)

Comparaison des distances d'investissement



DGFIP-DGALN-CEREMA, Fichiers Fonciers, DV3F (2009-2020)

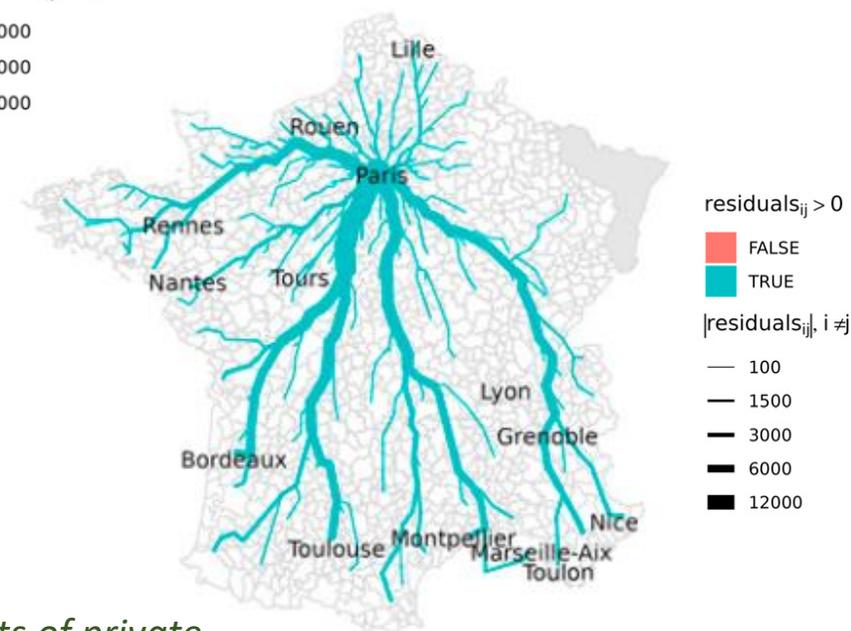
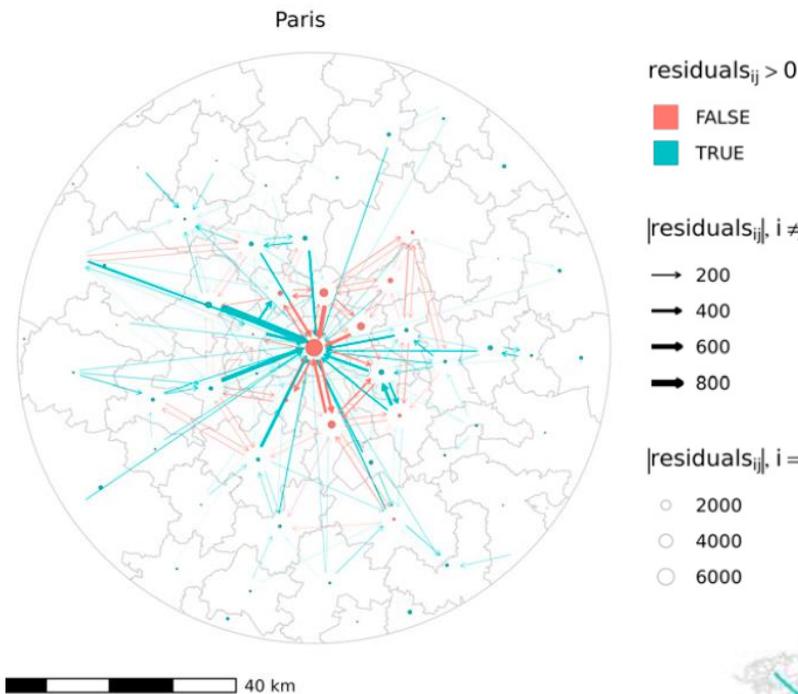
Cartographie origine-destination de l'investissement locatif

- 223 000 investissements locatifs des individus résidents dans 3 aires urbaines de Paris, Lyon et Avignon entre 2010-2018
- 18 % d'achats dans le neuf. 82 % dans l'ancien. 80 % d'appart.

Résultat du modèle d'interaction spatiale avec les variables spatiales et territoriales

	Dependent variable
	F_{ij}
	(III)
$\log(\text{population}_i)$	0.629*** (0.002)
$\log(\text{population}_j)$	0.815*** (0.003)
$\log(\text{distance}_{ij})$	-0.194*** (0.003)
internal_{ij}	4.139*** (0.011)
contiguity_{ij}	1.864*** (0.010)
constant	-14.822*** (0.035)
Observations	17,857
Log likelihood	-92,807.320
Akaike Inf. Crit	185,626.600
Explained deviance	0.879

Note: * $p < .1$; ** $p < .05$; *** $p < .01$.



2. Les enjeux d'accès aux données pour la recherche

Des approfondissements de recherche qui dépendent d'enrichissements des données

- Enjeux autour du géoréférencement des données
- Enjeu de prise en compte de la complexité des SCI

Enjeu de prise en compte de la complexité des SCI

- Les SCI : une hybridation entre personnes physiques et morales
- Un enjeu de réaffecter les patrimoines détenus:
 - Techniquement possible dans le cas où les bénéficiaires sont des personnes physiques
 - Traitement difficile à opérer dans le cas où les bénéficiaires sont des personnes morales (ou des pers. morales et physiques)

Un besoin de maintenir une observation statistique dans plusieurs champs connexes

- Prix des terrains (EPTB)
- Permis de construire (Sit@del)
- Base des transactions (DV3F)

- Cadastre historicisé
- Règlementation d'urbanisme historicisée

Un enjeu de maintenir les conditions de possibilité d'exploration des données

- L'enjeu de préserver les approches critiques de la recherche sur :
 - les données
 - les catégories statistiques
 - et de définir les populations statistiques de référence propres à chaque étude
- L'enjeu de préserver les possibilités de restructuration des données pour s'ajuster aux besoins des méthodes d'analyse/ modèles

Un enjeu de maintenir les conditions de possibilité d'exploration des données *(suite)*

- L'enjeu de l'abordabilité aux services CASD pour les chercheurs :
 - Dotation de fonctionnement allouée par le CNRS pour l'ensemble de l'équipe multisites d'ESPACE :
93 personnes (dont 30 EC) pour une dotation CNRS de 33 000 € par an