

Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière

Documents de travail

N° 2021-004 - Novembre 2021





Institut national de la statistique et des études économiques

2021/04

**Et pour quelques appartements de plus :
Étude de la propriété immobilière des ménages
et du profil redistributif de la taxe foncière**

Mathias ANDRÉ*

Olivier MESLIN**

Novembre 2021

Département des Études Économiques – Timbre G201
88, avenue Verdier – CS 70 058 – 92 541 MONTROUGE CEDEX – France
Tél. : 33 (1) 87 69 59 54 – E-mail : d3e-dg@insee.fr – Site Web Insee : <http://www.insee.fr>

*Ces documents de travail ne reflètent pas la position de l'Insee et n'engagent que leurs auteurs.
Working papers do not reflect the position of INSEE but only their author's views.*

*Insee, Département des études économiques – Division Études macroéconomiques.

**Insee, Département des études économiques – Division Redistribution et politiques sociales.

Les auteurs tiennent à remercier tout particulièrement Stéfan Lollivier, Pierre Lamarche, Céline Arnold, Odran Bonnet, Gérard Forgeot, Lino Galiana et Frédéric Comte pour leur appui technique dans ce projet et Antoine Bozio, Nicolas Carnot, Matthieu Lequien, Thomas Piketty, Sébastien Roux et Lionel Wilner, pour leurs commentaires et relectures attentives, ainsi que tous les participants des séminaires du D2E (Insee), de l'OFCE et de microéconomie appliquée (PSE).

Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière

Pour étudier finement la distribution de la propriété immobilière et sa fiscalité, il est nécessaire de disposer d'une base de données rassemblant les caractéristiques des ménages et la description détaillée de leur patrimoine immobilier. La première contribution de cette étude est de construire une telle base exhaustive à partir de différentes sources administratives telles que le cadastre, le fichier Fidéli, les revenus fiscaux et sociaux, les transactions immobilières et des données sur les sociétés civiles immobilières.

Deuxièmement, cette étude analyse finement la concentration de la propriété immobilière et la multipropriété. Ainsi, le nombre de logements possédés augmente avec le niveau de vie, de moins de 1 logement par ménage au sein des 50 % les plus modestes à 2,4 logements dans le dernier dixième et 4 logements dans le dernier centième. Tandis que les deux premiers logements possédés sont quasi systématiquement utilisés comme résidences principales ou secondaires, les logements suivants sont le plus souvent consacrés à la location. La propriété de ces logements en location, qui passe davantage par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières, est par ailleurs très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins cinq logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location possédés par des particuliers.

Troisièmement, cette étude décrit les caractéristiques de la taxe foncière sur les propriétés bâties à usage d'habitation et possédées par les particuliers. La part de cet impôt dans le revenu disponible augmente avec le niveau de vie moyen, sauf pour les niveaux de vie les plus faibles et les plus élevés. Ce résultat reflète notamment le fait que la propriété immobilière croît avec le niveau de vie. Ainsi, si on se restreint aux seuls ménages propriétaires, la part de la taxe foncière dans le revenu disponible diminue avec le niveau de vie des ménages sur le premier tiers de la distribution, reste plate jusqu'au top 5 % et diminue à nouveau au-delà. Enfin, d'un point de vue géographique, la part de la taxe foncière dans le revenu disponible varie entre les régions – plutôt faible dans l'est et l'ouest de la France, et forte sur le pourtour méditerranéen – et plus nettement encore au sein des régions : en Île-de-France, elle est ainsi bien plus faible à Paris qu'en Seine-Saint-Denis.

Mots-clés : patrimoine immobilier, propriété immobilière, taxe foncière, inégalités territoriales, données administratives, économie publique, fiscalité.

Housing Wealth Concentration and Redistributive Impact of Property Tax: Evidence from a Database on French Households' Housing Wealth.

Research on housing wealth and housing taxation has long been hindered by the lack of well-suited data linking housing units and households. This study makes a major step towards filling this gap by introducing a new exhaustive database on French households' housing wealth. This study makes three different contributions to the literature.

The first contribution consists in describing in detail the methodology used to construct the database, by systematically combining administrative data (cadastral data, fiscal and social data on income, data on households, real estate transactions data and private companies ownership data). This database involves a detailed description of households (composition, income, place of residence) and their housing wealth.

Second, this study analyzes the concentration of housing ownership, with a focus on dwellings owned by multiple households. The average number of dwellings owned by households increases with their standard of living, from less than 1 dwelling per household in the bottom 50 percent to 2.4 dwellings in the top 10% and 4 dwellings in the top 1%. While the first two dwellings owned by households are almost systematically used as primary or secondary residences, the next dwellings are most often rental investments. Rental dwellings differ from other dwellings in two respects: they are more often owned through a real estate non-trading company (*société civile immobilière*) and are highly

concentrated: households owning at least five dwellings account for 3.5 percent of households, but own 50 percent of all rental dwellings owned by natural persons.

Third, this study analyses the redistributive effects of the property tax on households' housing wealth. The weight of property tax expressed as an average share in disposable income increases with the households' standard of living, except for the lowest and highest percentiles of the distribution. This result reflects, among other things, the fact that home ownership increases with the standard of living. However, when restricting the analysis to taxable households (those owning at least one dwelling), the weight of property tax decreases with the standard of living in the first third of the distribution, remains flat until the top 5% and decreases again in the top of the distribution. Finally, from a geographical point of view, the weight of property tax varies significantly between regions - rather low in the east and west of France, and high around the Mediterranean - and even more markedly within regions: in the greater Paris region (Île-de-France), it is much lower in richer areas (Paris and Hauts-de-Seine) than in poorer ones (Seine-Saint-Denis).

Keywords: Housing Wealth, Housing Ownership, Property Tax, territorial inequalities, administrative data, Public Economics, Public Finance, Taxation.

Classification JEL : D31, H24, H71

Table des matières

Introduction : Imposition des patrimoines immobiliers et fiscalité locale	6
1 Construction d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers	10
1.1 Sources et champ de l'étude	11
1.1.1 Utilisation de différentes bases administratives	11
1.1.2 Périmètre du patrimoine immobilier étudié	12
1.2 Reconstitution du lien entre ménages et biens immobiliers	12
1.2.1 Mise en transparence des sociétés civiles immobilières	15
1.2.2 Appariement entre propriétés immobilières et individus propriétaires	16
1.2.3 Répartition de la propriété des biens immobiliers	18
1.3 Synthèse de la construction de la base de données	19
2 Description du patrimoine immobilier d'habitation	20
2.1 Champ d'étude de la propriété immobilière	21
2.2 Propriétaires et nombre de biens immobiliers	22
2.3 Niveau de vie et inégalités devant la propriété immobilière	24
2.4 Usage des logements	26
2.5 Concentration du parc locatif	28
2.6 Propriété immobilière et sociétés civiles immobilières	30
2.7 Cycle de vie et patrimoine résidentiel	33
2.8 Répartition de la propriété au sein du couple	35
3 Effets redistributifs de la taxe foncière sur les locaux d'habitation	36
3.1 Législation de la taxe foncière	37
3.1.1 Un impôt sur la propriété immobilière affecté aux collectivités locales	37
3.1.2 Calcul de la taxe foncière	37
3.2 Simulation de la taxe foncière	39
3.2.1 Champ étudié	39
3.2.2 Simulation de la taxe foncière sur données exhaustives	40
3.3 Un impôt globalement progressif en fonction du niveau de vie, mais régressif sur les propriétaires	41
3.3.1 Un impôt qui augmente légèrement avec le niveau de vie, sauf aux extrémités de la distribution	41
3.3.2 Un impôt régressif sur les propriétaires	42
3.4 Disparités géographiques de la taxe foncière	46
3.4.1 Une variabilité selon les régions	46
3.4.2 Une hétérogénéité marquée en Île-de-France	46
Conclusion et perspectives	50

Références	51
A Appariement entre le cadastre et le fichier Fidéli	54
A.1 Généralités	54
A.2 Algorithme d'appariement	54
A.3 Description des étapes d'appariement	55
A.4 Résultats détaillés de l'appariement	56
B Statistiques descriptives supplémentaires	61
B.1 Statistiques descriptives sur les données cadastrales	61
B.2 Statistiques descriptives sur l'analyse de la propriété immobilière	62
B.3 Statistiques descriptives sur l'analyse de la taxe foncière	75
C Qualité de la simulation de la taxe foncière	84

Introduction : Imposition des patrimoines immobiliers et fiscalité locale

Les travaux qui suivent représentent à la fois une innovation par une exploitation de bases administratives exhaustives et une contribution à la rare littérature sur la taxe foncière. Ils visent ainsi à répondre à la problématique suivante : quels sont les effets redistributifs de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur l'ensemble des ménages français ? Pour ce faire, une étape préliminaire s'attache à traiter la question suivante : comment la propriété des logements est-elle répartie entre les ménages ?

Le patrimoine des ménages est majoritairement immobilier

Le patrimoine des ménages français est principalement immobilier : en 2018, 61 % du patrimoine brut des ménages est constitué de biens immobiliers, ce qui représente plus de cinq fois le revenu disponible net national (Insee, 2018). Cette forme de patrimoine la plus répandue est d'abord constituée de résidences principales, mais aussi de logements à usage locatif et de résidences secondaires. La résidence principale est la première composante du patrimoine immobilier : elle représente 84 % de sa valeur (Cazenave-Lacrouts, Guillas, Lebrault, et Mordier (2019)). L'accession à la propriété immobilière est l'un des principaux moyens dont les ménages disposent pour se constituer un patrimoine, et la propriété immobilière (notamment sous forme de propriété occupante) est l'une des formes de patrimoine les plus répandues au sein des ménages. Ainsi, 57,9 % des ménages sont propriétaires occupants en 2013, ce qui correspond à une hausse de dix points depuis 1973 (Donzeau et Lardeux, 2017). Enfin, l'accès au statut de propriétaire est une composante importante de la mobilité sociale, y compris dans une perspective intergénérationnelle (Bonnet, Garbinti, et Grobon (2018) ; Garbinti et Savignac (2020)).

Les taux de détention d'un logement diffèrent selon les pays. En Europe, 70 % des ménages sont propriétaires mais cette part varie nettement entre les pays. La France affichant un taux de 61 % en 2014, elle se rapproche des pays du nord comme le Danemark ou les Pays-Bas où la location a été encouragée, l'Autriche étant le pays au taux le plus faible, à 50 % de propriétaires. L'Europe du sud, avec l'Italie ou le Portugal par exemple, est restée plus longtemps rurale et affiche des taux de propriétaires plus élevés ; en Espagne, le taux est ainsi de 78 %. Les pays de l'Europe de l'Est (Pologne, Bulgarie, Hongrie, Slovaquie) sont ceux avec les taux les plus élevés, la Roumanie avec 96 % de propriétaires dispose de la plus petite part de locataires en Europe.

Cette diversité s'exprime également dans le type de résidence principale possédée. Les disparités entre pays sont ainsi d'autant plus marquées entre les maisons et les appartements que le taux de propriétaires est élevé. En France, la propriété occupante se porte principalement sur les maisons : huit maisons sur dix sont occupées par leurs propriétaires, tandis que deux tiers des appartements sont loués. Inversement, près de 80 % des propriétaires occupent une maison, tandis que 75 % des locataires vivent en appartement.

Plus généralement, se loger est une nécessité. Un choix entre deux options se présente pour

les ménages. S'ils souhaitent être plus mobiles ou font face à des contraintes de crédit, ils auront tendance à être locataires. C'est notamment le cas des plus jeunes ou des plus modestes. S'ils envisagent de se constituer un patrimoine ou de stabiliser leur lieu de vie, les ménages chercheront à devenir propriétaires. Les propriétaires sont en moyenne plus âgés et plus aisés. Ainsi, 75 % des ménages sont propriétaires à l'âge de la retraite.

D'un point de vue théorique, le logement relève de multiples déterminants tels que les choix de localisation des ménages (accès aux biens publics, contraintes familiales, distance domicile-travail) ou de logiques de ségrégation spatiale (inadéquation locale entre offre de travail et formations, coût à la mobilité géographique, discriminations spatiales). Début 2020, la France métropolitaine compte 36,1 millions de logement dont 81,7 % de résidences principales, 10,0 % de résidences secondaires ou résidences occasionnelles et 8,3 % de logements vacants (Arnold (2020)).

En outre, les inégalités entre propriétaires et locataires se sont accentuées sur longue période : depuis quarante ans, le niveau de vie des locataires a en effet augmenté moins vite que celui des propriétaires pour au moins deux raisons.

Premièrement, la forte hausse des prix immobiliers entre 2000 et 2008 a renforcé les inégalités d'accès la propriété (Arnold et Boussard (2017), Bonnet, Garbinti, et Grobon (2018)). Alors que les prix à la consommation ont augmenté de 31 % entre 1996 et 2016 et le revenu disponible brut par ménage de 40 %, le prix des logements anciens a été multiplié par 2,52 sur la même période. Les différences spatiales de prix restent néanmoins très marquées, notamment entre les centres urbains et les zones rurales. La région parisienne se détache du reste du territoire par des niveaux de prix nettement plus élevés, et Paris se distingue au sein même de l'Île-de-France, avec des prix de vente des logements anciens jusqu'à huit fois plus élevés qu'aux marges de l'Île-de-France (Allard, Bayardin, Bertaux, Basciani-Funestre, Bouhalli, Monier, Ciesielski, et Rinck (2020)). Cette hausse des prix immobiliers n'est d'ailleurs pas spécifique à la France : Piketty et Zucman (2014) étudient huit pays développés sur longue période et mettent en évidence une augmentation récente du ratio richesse / revenus dont une large partie est portée par l'immobilier. Cette hausse des prix immobiliers a réduit les possibilités d'accès à la propriété pour les ménages modestes, qui représentent donc une part croissante des locataires : la part de propriétaires parmi les 10 % les plus modestes est ainsi passée de plus de 45 % en 1973 à 20 % en 2013 contre 81 % parmi les 25 % les plus aisés en 2013. Cet effet de sélection a contribué à ce que les revenu par unité de consommation des locataires et des propriétaires, qui étaient très proches en 1973, s'écartent progressivement, celui des propriétaires augmentant plus fortement que celui des locataires, qui stagne depuis 1992.

Deuxièmement, les loyers ont progressé plus fortement que les revenus des locataires. Selon la dernière édition de l'enquête Budget des familles (Demoly et Schweitzer (2020)), en 2017, les dépenses de logement sont celles qui différencient le plus nettement les ménages selon leur niveau de vie, devant les dépenses d'alimentation, de transport, de loisirs et culture, et de restauration et d'hôtels. La part des dépenses de logement, hors remboursements d'emprunts immobiliers, est plus élevée pour les ménages modestes, plus souvent locataires, les familles monoparentales et

les personnes seules. Sur les quarante dernières années, la part des dépenses d'alimentation à domicile converge selon le niveau de vie et la catégorie socioprofessionnelle, tandis que les écarts s'accroissent sur le logement.

Ces faits stylisés soulignent à la fois l'importance du patrimoine immobilier dans l'économie française, sa concentration et ses dynamiques inégalitaires récentes. Cependant, la répartition de ce patrimoine, notamment celui possédé par les ménages très aisés, est mal connue alors qu'il est plus concentré que les revenus.

La taxe foncière, principal impôt sur le patrimoine des ménages

L'importance du logement dans les conditions de vie des ménages, le poids élevé et croissant qu'il représente dans le budget des ménages ainsi que les particularités du marché immobilier font que l'intervention publique dans le domaine du logement est massive et multiple. Cette intervention prend des formes variées : réglementation, politique de la ville, soutien au logement social, subventions, incitations fiscales, prélèvements fiscaux. Les aides publiques dans le compte du logement représentent ainsi près de 40 milliards d'euros en 2014 (1,9 % du PIB) alors que les prélèvements s'élèvent à 64,2 milliards d'euros (et 36,2 milliards d'euros sans la TVA et la CSG). La fiscalité y joue un rôle important ; l'étude de l'imposition du patrimoine, et en particulier de la taxe foncière, constitue donc un fort enjeu dans l'analyse de la redistribution.

La fiscalité immobilière repose à la fois sur l'objectif d'assurer des ressources budgétaires à l'État et aux collectivités locales, mais aussi d'orienter la consommation et la production de logements, en les taxant ou en les subventionnant. Les conséquences sur l'évolution de l'imposition des biens immobiliers et des revenus qui en sont tirées sont difficiles à évaluer dans leur ensemble. Cette fiscalité prend par ailleurs de multiples formes et des assiettes variées : impôts sur la propriété immobilière, imposition des transactions immobilières, imposition des revenus fonciers, taxation des plus-values immobilières. Les impôts sur le patrimoine immobilier représentent les deux tiers des recettes de ces impôts, soit 6,6 % des recettes fiscales françaises en 2017. Cette part est la plus élevée au sein des pays de l'Union européenne (fréquemment entre 1 % et 6 % ; la moyenne de l'UE-27 s'élève à 3,0 %), mais est sensiblement inférieure à celle observée au Royaume-Uni par exemple (9,2 %) ¹. La fiscalité foncière française présente un certain nombre de similarités avec celles des autres pays de l'Union européenne (Benoteau et Meslin (2017)) : tous les États membres de l'Union européenne ont des impôts fonciers (à l'exception de Malte), dont le redevable est majoritairement le propriétaire du bien. Les impôts fonciers sont attribués aux collectivités locales dans la grande majorité des États membres de l'Union européenne. L'impôt est fréquemment proportionnel, avec une assiette définie par l'administration fiscale et des taux définis par les collectivités locales. Enfin, les assiettes des impôts fonciers sont souvent établies en référence à une valeur historique, parfois obsolète, et induisent ainsi des distorsions dans la répartition de l'impôt.

1. Source : *Taxation Trends in the EU 2021*, tableau 76.

Des effets redistributifs de la fiscalité locale

La taxe foncière est calculée à partir de taux fixés par les collectivités locales et d'une assiette appelée valeur locative cadastrale et définie à partir d'un loyer théorique auquel le bien immobilier pourrait être loué. Établies en 1970, les valeurs locatives cadastrales n'ont pas fait l'objet d'une révision générale pendant plusieurs décennies², à l'exception d'une revalorisation globale par département en 1980. Depuis 2017, la fiscalité française de l'immobilier a connu d'importants changements avec la forte diminution de la taxe d'habitation (TH), passant par la suppression échelonnée sur plusieurs années de l'imposition sur les résidences principales, ainsi que la transformation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en impôt sur la fortune immobilière (IFI). La suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales pousse à adopter une analyse globale de la fiscalité locale (*cf.* décision du Conseil constitutionnel du 29 décembre 2017) et de l'imposition du patrimoine immobilier plus généralement. L'IFI et la TF présentent des similarités et la question de les rapprocher se pose (Bérard et Trannoy (2019)). Leurs assiettes et leurs barèmes sont certes différents, leurs recettes ne sont pas affectées aux mêmes budgets, mais tous deux taxent la propriété immobilière. Ces changements de la législation fiscale ont donné une place centrale à la taxe foncière (TF) dans l'imposition du patrimoine, et renforcent l'intérêt de l'étude de ses effets redistributifs.

Malgré son importance, la taxe foncière reste un impôt peu étudié sur données françaises, notamment en raison du manque de données adaptées. Si des rapports institutionnels fournissent des éléments parcellaires (voir notamment Conseil des prélèvements obligatoires (2010, 2017)), il ne semble pas exister d'étude complète sur ses effets redistributifs. Trois études récentes ont toutefois apporté des éléments nouveaux à ce sujet. Carbonnier (2019) étudie les effets redistributifs de la fiscalité locale en distinguant les effets de l'assiette de ceux du barème et des taux locaux. Cette étude est toutefois restreinte aux résidences principales en raison des données utilisées. Elle souligne que la taxe foncière est régressive en pesant lourdement sur le premier dixième de niveau de vie, avec une part quasiment constante sur les dixièmes 2 à 8 puis puis une part qui baisse pour les 20 % les plus aisés. Gerardin (2018) propose une microsimulation d'une révision des valeurs locatives sur les résidences principales en s'appuyant sur le modèle Ines, co-développé par l'Insee et la Drees. Enfin, Chapelle, Fabre, et Lallemand (2020) évalue les effets redistributifs de la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux d'habitation sur les principales agglomérations françaises.

La contribution de cette étude est multiple. Elle propose une analyse de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur l'ensemble du patrimoine immobilier d'habitation et élargit donc le champ de

2. Cependant, les révisions des valeurs locatives des locaux professionnels ont été appliquées au 1^{er} janvier 2017, avec des dispositifs complexes visant à lisser les variations de charge fiscale sur plusieurs années. Les valeurs locatives des biens à usage d'habitation n'ont pas été révisées depuis 1970, mais simplement actualisées chaque année en fonction de l'inflation, et sont donc aujourd'hui largement décorréliées des loyers observés sur le marché locatif (Conseil des prélèvements obligatoires (2010)). Au fil du temps, cette obsolescence des valeurs locatives est devenu un élément récurrent du débat fiscal, sans qu'une solution pérenne ait été trouvée. La loi de finances pour 2020 a initié l'actualisation des valeurs locatives cadastrales, mais ces nouvelles assiettes foncières n'entreront en vigueur qu'en 2026.

la propriété occupante aux résidences secondaires et aux logements mis en location. Elle intègre en particulier les logements possédés via une société civile immobilière. Pour ce faire, ces travaux s'appuient sur une nouvelle base de données exhaustive sur la propriété immobilière. Cette source nouvelle repose sur l'exploitation de sources administratives exhaustives ; les données cadastrales, les données sur les transactions immobilières ainsi que le registre du commerce et des sociétés, et sur le fichier Fidéli constitué par l'Insee qui décrit les ménages et les logements. Venant en complément de l'enquête Nationale Logement ainsi que de l'enquête Histoire de Vie et Patrimoine, cette nouvelle base de données permet une analyse territoriale précise et détaille finement les extrémités des distributions. Ces travaux permettent d'adosser au fichier Fidéli des informations sur l'ensemble du patrimoine immobilier des ménages. De cette manière, cette étude permet le croisement du niveau de vie des ménages et leur patrimoine immobilier. Elle s'inscrit dans le courant de littérature récent sur la fiscalité immobilière (voir notamment Guvenen, Kambourov, Kuruscu, Ocampo-Diaz, et Chen (2019) et Bonnet, Chapelle, Trannoy, et Wasmer (2021), ainsi que Bastani et Waldenström (2020) pour une revue de littérature).

En outre, cette étude propose une analyse détaillée de la multipropriété en France. Les informations comprises dans cette source permettent d'apporter un nouvel éclairage approfondi sur les ménages propriétaires d'un nombre élevé de logements, leurs caractéristiques, le descriptif et la localisation de leurs biens.

Cette étude se construit comme suit. La première section détaille la construction de la base d'étude à partir des différentes sources administratives. Ensuite, la seconde section étudie le patrimoine immobilier, sa détention par les ménages et sa concentration. La troisième section détaille la composition du patrimoine immobilier des ménages. La quatrième section présente l'estimation de la taxe foncière et en analyse les propriétés redistributives.

1 Construction d'une base exhaustive des patrimoines immobiliers

Cette section décrit la méthode permettant de constituer une base de données exhaustive sur le patrimoine immobilier des ménages résidant en France au sens fiscal. Après une présentation des sources administratives et du champ étudié (1.1), elle détaille les différentes étapes de la construction de la base exhaustive (section 1.2). L'ensemble de la démarche de construction de la base des patrimoines peut être résumée en une question : à quel(s) ménage(s) chaque bien immobilier appartient-il ? L'étape suivante du projet, correspondant à la question « quelle est la valeur de marché de chaque bien immobilier ? », fera l'objet de travaux ultérieurs.

1.1 Sources et champ de l'étude

1.1.1 Utilisation de différentes bases administratives

De multiples informations sont nécessaires à la reconstitution des patrimoines immobiliers sur données exhaustives. Elles incluent : (i) des variables socio-fiscales sur les ménages, (ii) les caractéristiques des logements et de leurs propriétaires issues des données cadastrales et du fichier de la taxe d'habitation, et (iii) des informations sur les prix de marché des biens immobiliers. D'autres sources sont également mobilisées dans ces travaux afin de connaître les taux de la taxe foncière et les propriétaires des sociétés civiles immobilières. Au total, la construction s'appuie sur quatre sources différentes :

1. Les fichiers fonciers Majic, constitués par les services fiscaux à partir des informations du cadastre. Ils identifient les propriétés bâties (maison, appartement, bureau, garage, etc.), les propriétés non bâties (jardins, champs, lacs, etc.) et les propriétaires (état civil, adresse, nature du droit de propriété). Ils contiennent également les caractéristiques des propriétés (nature, surface, date de construction, nombre de pièces, etc.) et les informations nécessaires au calcul de la taxe foncière, notamment la valeur locative cadastrale des locaux et les exonérations temporaires ou permanentes.
2. Le fichier Fidéli (fichier démographique sur les logements et les individus) décrit les logements (type de bien, principales caractéristiques, adresse, coordonnées géographiques) et leurs occupants (âge, sexe, composition familiale) ainsi que leurs revenus, ventilés en grandes catégories. Le fichier Fidéli s'appuie lui-même sur quatre sources de données :
 - Le fichier d'imposition des personnes (Fip) qui répertorie les contribuables et leurs personnes à charge ;
 - Le fichier de l'impôt sur le revenu (POTE) ;
 - Le fichier de la taxe d'habitation (PLFC) ;
 - Les données sur les revenus fiscaux et sociaux localisés du dispositif FiLoSoFi.
3. Les données du registre du commerce et des sociétés (RCS) et du répertoire Sirene. Les données du RCS contiennent des informations sur les sociétés (dénomination, forme juridique, adresse du siège) et les personnes physiques qui en sont représentantes (gérants, actionnaires, associés, etc.). Les données du répertoire Sirene apportent des informations complémentaires sur l'adresse du siège social des sociétés. Ces deux sources sont utilisées afin de connaître l'identité des associés et des gérants des sociétés civiles immobilières.
4. Les données Recensement des éléments d'imposition (REI) sur la fiscalité locale. Ces données décrivent la fiscalité locale au niveau de chaque commune, incluent notamment les taux et les recettes de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des taxes annexes (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe spéciale d'équipement, etc.).

1.1.2 Périmètre du patrimoine immobilier étudié

- En théorie, tous les biens immobiliers appartiennent directement ou indirectement à des ménages. Cependant, pour une première analyse, le champ de cette étude est restreint aux biens immobiliers pour lesquels le lien de propriété entre bien et ménages est direct et ne nécessite pas des hypothèses trop fortes. Dans cette logique, les biens immobiliers possédés par des personnes morales publiques (État, collectivités locales, sociétés HLM, SEM, etc.) ne sont pas inclus dans l'analyse de la propriété immobilière des particuliers.
- En ce qui concerne les biens immobiliers détenus par des personnes morales de droit privé (SCI, sociétés anonymes, SARL, etc.) ces travaux conservent les biens immobiliers uniquement possédés via des sociétés civiles immobilières pour quatre raisons :
 - La définition retenue correspond à celle utilisée dans l'enquête Histoire de Vie et Patrimoine.
 - La structure des liens de propriété des biens possédés par des SCI est la plus proche d'un droit de propriété en nom propre : des personnes physiques possèdent une SCI qui possède directement des biens immobiliers. Par conséquent, la mise en transparence des SCI se réalise en une seule étape. Réciproquement, cette structure est plus complexe dans le cas des autres personnes morales de droit privé.
 - Hors associations, les biens immobiliers possédés via des SCI représentent 57 % des biens immobiliers possédés par des personnes morales de droit privé et 64 % des logements possédés par des personnes morales de droit privé. Le tableau 13 en annexe détaille les biens immobiliers possédés par des personnes morales.
 - Les données relatives à l'état civil des actionnaires de sociétés de droit privé sont moins complètes et moins fiables que celles pour les sociétés civiles immobilières dont l'actionnariat est plus stable dans le temps et concentré sur un nombre plus réduit de personnes.

Le champ recouvre un ensemble de 38,58 millions de biens immobiliers (cf. colonne B du tableau 1). La colonne A présente par ailleurs le nombre total de biens immobiliers présents dans le cadastre. Le nombre de logements diminue plus fortement entre les colonnes A et B pour les appartements que pour les maisons, principalement en raison de l'exclusion des bailleurs sociaux qui sont propriétaires des appartements du parc HLM (qui regroupe environ 4,0 millions d'appartements).

1.2 Reconstitution du lien entre ménages et biens immobiliers

Les données cadastrales sont une source exhaustive des biens immobiliers, repérés selon le type de bien et selon la nature juridique des propriétaires : personnes physiques, sociétés civiles immobilières et autres personnes morales (administrations publiques, collectivités locales, sociétés civiles immobilières, société HLM, autres sociétés privées). Le tableau 2 présente quelques statistiques descriptives sur le parc immobilier en fonction de ces deux critères.

TABLEAU 1 – Description du périmètre de la source exhaustive, en millions de biens

Type de biens	Nombre de biens du cadastre (A)	Périmètre de la base de données (B)
Maisons	19,78	17,70
Appartements	17,35	10,85
Dépendances	11,89	8,46
Locaux industriels et commerciaux	3,39	1,58
Total	52,40	38,58

Lecture : Les données du cadastre comprennent 52,40 millions de biens immobiliers en 2017, dont 19,78 millions de maisons. Le périmètre de la base de données comprend 38,58 millions de biens immobiliers, dont 17,70 millions de maisons.

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

TABLEAU 2 – 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	0,49	1,18
Appartements	17,35	10,52	1,33	5,50
Dépendances	11,89	8,42	0,77	2,69
Locaux indus. et comm.	3,39	1,05	0,94	1,39
Total	52,40	38,10	3,54	10,77

Champ : propriétés bâties situées en France.

Lecture : Les données du cadastre comprennent 52,40 millions de biens immobiliers en 2017, dont 19,77 millions de maisons. 18,10 millions de maisons sont possédées par des personnes physiques ; 0,49 million de maisons sont possédées par des SCI.

Note : 125 000 biens sont copossédés par des copropriétaires de type différent, par exemple en copropriété par une personne physique et une SARL, et sont classés dans la catégorie « Autres personnes morales ».

Sources : *Fichiers Majic 2017, calculs des auteurs.*

L'unité de gestion du cadastre étant le bien immobilier (appelé local), les sources cadastrales sont structurées dans une approche par bien immobilier. Il est donc simple de déterminer la liste des propriétaires de chaque bien. En revanche, il est délicat d'établir la liste des biens immobiliers dont un même individu est propriétaire, car les données cadastrales ne sont pas conçues pour cet usage. Par conséquent, ces données ne peuvent être exploitées pour mener une étude statistique du patrimoine des ménages qu'après un retraitement permettant de passer d'une base de biens immobiliers à une base de ménages. La première étape de la reconstitution des patrimoines immobiliers consiste donc à reconstituer le lien entre chaque ménage résidant en France et le ou

les biens immobiliers dont il est propriétaire.

Cette reconstitution du lien entre ménages et biens immobiliers repose en premier lieu sur les données cadastrales. Ces dernières ne sont toutefois pas suffisantes pour établir la liste des biens immobiliers dont chaque ménage est propriétaire, pour quatre raisons :

- Ces données comportent l'état civil des propriétaires personnes physiques, mais pas d'identifiant national de ces personnes³. Il est donc difficile de reconstituer la liste des propriétés appartenant à un même individu sans informations complémentaires.
- Dans le cas des propriétés appartenant à des sociétés civiles immobilières, les données cadastrales renseignent uniquement l'identité de la société et ne contiennent aucune information sur les personnes physiques associées de la SCI.
- Les données cadastrales ne comportent pas d'informations sur le ménage auquel appartient un individu ;
- Les données cadastrales ne comportent aucune information sur les quote-parts respectives des différents individus copropriétaires d'un bien, et *a fortiori* sur les quote-parts des ménages auxquels appartiennent ces individus.

Il est donc nécessaire de mobiliser des sources complémentaires pour attribuer la propriété des biens immobiliers aux ménages. Ce travail est conduit en trois étapes⁴ :

- Dans un premier temps, les données du registre du commerce et des sociétés permettent de mettre en transparence les sociétés civiles immobilières, c'est-à-dire d'attribuer aux biens possédés par une SCI l'état civil des personnes physiques associées de cette SCI (section 1.2.1) ;
- Ensuite, un appariement entre les données du cadastre et la table des individus du fichier Fidéli permet de reconstituer la liste des biens immobiliers dont chaque personne physique (résidente ou non-résidente) est (co-)propriétaire. Cette étape permet de repérer finement l'adresse des individus résidant en France et de les regrouper dans des ménages (section 1.2.2) ;
- Enfin, la propriété de chaque bien immobilier est attribuée à un ménage, avec un traitement spécifique lorsque plusieurs ménages sont copropriétaires d'un même bien (section 1.2.3).

3. Les données comportent un identifiant départemental unique pour chaque propriétaire, mais cet identifiant varie d'un département à l'autre pour une même personne physique. En revanche, les données cadastrales contiennent fréquemment l'identifiant national Siren lorsque le propriétaire est une société immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

4. Deux retraitements des données cadastrales ont été menés en amont de ces trois étapes. Premièrement, un appariement préliminaire a été conduit entre le cadastre, le répertoire Sirene et le registre du commerce et des sociétés afin de mieux repérer les sociétés civiles immobilières (car la forme juridique des sociétés indiquée dans les données cadastrales est parfois erronée). Deuxièmement, il arrive que des personnes décédées apparaissent dans le fichier des propriétaires du cadastre (probablement en raison de délais de mise à jour des données). Un appariement a donc été conduit entre le cadastre et le fichier des personnes décédées publié par l'Insee afin de repérer précisément les propriétaires dont le décès est certain et antérieur au 1er janvier 2017. Cette étape permet de repérer environ 1,5 million de couples (bien immobilier, propriétaire) pour lesquels un propriétaire est décédé.

1.2.1 Mise en transparence des sociétés civiles immobilières

Lorsqu'un bien immobilier appartient à une société civile immobilière, les données cadastrales renseignent uniquement l'identité de la société et ne contiennent aucune information sur les personnes physiques propriétaires de la SCI. La première étape de la reconstitution des patrimoines consiste donc à mettre en transparence les sociétés civiles immobilières, c'est-à-dire à retrouver pour chaque bien immobilier possédé par une SCI l'identité des propriétaires de cette SCI. Ces informations sont disponibles dans le registre du commerce et des sociétés (RCS), à la fois pour les associés des SCI, qui sont les propriétaires, et pour les gérants de SCI, qui en assurent la gestion. Les associés et les gérants peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.

La mise en transparence des SCI est réalisée en rapprochant les données cadastrales d'une part, et le registre du commerce et des sociétés (RCS) et le répertoire Sirene d'autre part. Ce rapprochement est mené avec l'identifiant Siren quand il est présent dans les données cadastrales ; quand il est manquant ou erroné, les deux sources sont appariées sur les caractéristiques de la SCI, notamment le nom et l'adresse du siège de la SCI ainsi que le nom de famille du gérant. La mise en transparence des SCI est ensuite réalisée en plusieurs étapes présentées dans le tableau 3. Tout d'abord, d'après les données cadastrales, 1,1 million de SCI possèdent 3,54 millions de biens immobiliers (colonne A, égale à la colonne C du tableau 2). Parmi celles-ci, 1,0 million de SCI propriétaires de 3,43 millions de SCI ont été retrouvées dans le RCS (colonne B). Afin de se concentrer sur les biens possédés par des ménages, on exclut les SCI dont au moins un associé est une personne morale, soit environ 87 000 SCI possédant 480 000 biens (principalement des dépendances et des locaux industriels et commerciaux), et les SCI pour lesquelles le RCS ne contient aucune information, soit 7 000 SCI possédant 36 000 biens. Il reste alors environ 950 000 SCI possédées par des personnes physiques et possédant 2,91 millions de biens, soit 83,1 % des biens possédés par des SCI (colonne C). En outre, les SCI posent une difficulté supplémentaire : pour environ un tiers des SCI (290 000 SCI possédant 1 million de biens immobiliers), le registre du commerce et des sociétés n'indique que l'identité des gérants, et pas celle des associés de la SCI. Ainsi, les données du RCS prises isolément fournissent l'état civil d'au moins un associé personne physique pour seulement 660 000 SCI possédant 1,93 million de biens immobiliers (colonne D). Toutefois, il arrive fréquemment que des personnes physiques décrites comme gérants d'une SCI dans les données du RCS en soient en réalité associées. L'utilisation de données auxiliaires (déclarations de revenus fonciers et fichier de la taxe d'habitation) sont utilisées pour requalifier ces gérants en associés (voir plus bas).

À l'issue de la mise en transparence des SCI, le total de biens immobiliers possédés par des personnes physiques s'élève à 41,01 millions : 38,10 millions de biens possédés en leur nom propre et 2,91 millions de biens possédés par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (colonne B du tableau 5).

TABLEAU 3 – Résultats de la mise en transparence des sociétés civiles immobilières

Type de bien	Nombre de biens (en millions) possédés par des SCI			
	Total	retrouvées dans le RCS	possédées par des personnes physiques	avec l'état civil d'au moins un associé
	(A)	(B)	(C)	(D)
Maisons	0,49	0,48	0,45	0,30
Appartements	1,33	1,29	1,14	0,75
Dépendances	0,77	0,74	0,62	0,41
Locaux indus. et comm.	0,94	0,92	0,71	0,47
Total	3,54	3,43	2,91	1,93

Champ : biens immobiliers situés en France et possédés par des sociétés civiles immobilières.

Lecture : 490 000 de maisons sont possédées par des SCI. La SCI propriétaire a été retrouvée dans le RCS pour 480 000 maisons. La SCI propriétaire est possédée uniquement par des personnes physiques pour 450 000 biens. Le RCS contient l'état civil d'au moins un associé personne physique pour 300 000 maisons détenues par des SCI.

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

1.2.2 Appariement entre propriétés immobilières et individus propriétaires

La deuxième étape de la reconstitution des patrimoines est centrale. Elle consiste à établir la liste des biens immobiliers dont une même personne est (co-)propriétaire sur l'ensemble du territoire, en ajoutant aux données cadastrales un identifiant unique de chaque personne physique, puis à repérer et exclure les individus non-résidents ou décédés, et enfin à regrouper les individus résidents en ménages. Cette section décrit cette étape en trois temps.

Tout d'abord, les données cadastrales sont appariées avec le fichier Fidéli qui identifie de façon unique les personnes physiques connues dans les sources fiscales. Cet appariement est conduit en plusieurs étapes et mobilise l'état civil (prénoms, nom de famille et nom d'usage, date et lieu de naissance) et l'adresse de résidence (département, commune, numéro dans la voie, etc.) des individus. Les résultats de cet appariement sont présentés dans le tableau 4. La méthode d'appariement et les résultats sont décrits en détail dans l'annexe A. Dans l'ensemble, cet appariement permet de retrouver l'identifiant unique d'au moins un des copropriétaires pour 98,5 % des biens, et de tous les propriétaires pour 93,9 % des biens⁵.

Ensuite, le fichier Fidéli permet de repérer les individus vivants et résidant en France. Le fichier comprend 67,5 millions d'individus en vie au 1^{er} janvier 2017 et résidant en France en 2017. Ce traitement opère deux restrictions : il écarte les individus non-résidents et les individus décédés avant le 1^{er} janvier 2017, et exclut donc du champ de la base de données les biens immobiliers dont tous les propriétaires sont non-résidents, ou dont tous les propriétaires sont décédés avant le 1^{er} janvier 2017. Les non-résidents n'entrent pas dans le champ de la base de

5. Le destinataire de l'avis de la taxe foncière est une seule personne, même en cas d'indivision, en général le premier titulaire de droit. Il est possible de changer le destinataire sur demande écrite auprès de l'administration fiscale.

TABLEAU 4 – Résultat de l'appariement entre le cadastre et le fichier Fidéli

Type de bien	Nombre de biens possédés par des pers. phys.	Part de biens dont on a retrouvé		
		au moins un propriétaire	tous les propriétaires	le destinataire de la taxe foncière
Maisons	18,55	98,6 %	94,3 %	97,3 %
Appartements	11,66	98,5 %	93,8 %	96,4 %
Dépendances	9,04	98,7 %	94,2 %	97,2 %
Locaux indus. et comm.	1,76	96,5 %	89,7 %	92,6 %
Total	41,01	98,5 %	93,9 %	96,8 %

Champ : Biens immobiliers possédés par des personnes physiques (en leur nom propre ou par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières).

Lecture : l'appariement entre le cadastre et le fichier Fidéli permet d'identifier au moins un propriétaire pour 98,6 % des maisons possédées par des personnes physiques, tous les propriétaires pour 94,3 % des maisons possédées par des personnes physiques, et le propriétaire destinataire de la taxe foncière pour 97,3 % des maisons possédées par des personnes physiques.

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

données pour deux raisons principales : d'une part, leurs revenus et prélèvements mondiaux ne sont pas connus, de telle sorte que leur niveau de vie est également inconnu ; d'autre part, le reste de leur patrimoine immobilier situé à l'étranger est également inconnu.

Enfin, ces individus sont regroupés en ménages définis à partir du fichier Fidéli (Lamarche et Lollivier (2021)). Ces ménages sont définis en deux temps. Dans une première approche, on regroupe dans un même ménage les individus qui partagent la même résidence principale, telle que le fichier Fidéli la définit à partir du fichier de la taxe d'habitation. Cette première méthode permet de regrouper 65,0 millions d'individus en 28,6 millions de ménages. Toutefois, 2,6 millions d'individus ne figurent pas dans le fichier de la taxe d'habitation pour des raisons diverses, par exemple parce qu'ils déménagent en cours d'année, ou parce qu'ils ne sont pas redevables de la taxe d'habitation au 1^{er} janvier (arrivées de l'étranger, départs du ménage des parents, etc.) ou parce qu'ils résident dans des logements collectifs (maisons de retraite, cités universitaires, casernes, prisons, etc.). Par conséquent, ces individus n'ont pas de résidence principale dans le fichier Fidéli et la méthode indiquée ci-dessus est inopérante : ces individus sont regroupés en ménages définis à partir du foyer fiscal auxquels ils appartiennent d'après le fichier de l'impôt sur le revenu. Cette méthode permet de regrouper 2,6 millions d'individus en 1,8 million de ménages, certains pouvant rejoindre des ménages déjà existants et d'autres créant de nouveaux ménages.

Un dernier traitement relatif aux SCI permet de finaliser la liste des biens immobiliers dont chaque ménage est copropriétaire. En effet, les SCI posent une difficulté particulière : comme mentionné dans le paragraphe 1.2.1, pour 290 000 SCI possédant 980 000 biens immobiliers, le registre du commerce et des sociétés contient uniquement l'état civil des gérants de la SCI, mais pas celui des associés. Toutefois, il arrive fréquemment que ces gérants soient en réalité associés

(le RCS est donc erroné). Des sources de données auxiliaires (déclarations de revenus fonciers et fichier de la taxe d'habitation) sont donc utilisées pour requalifier ces gérants en associés. Plus précisément, un gérant de SCI a été requalifié en associé de cette SCI s'il a déclaré des revenus fonciers que lui a versés cette SCI, ou si le ménage auquel il appartient réside dans un logement possédé par cette SCI. Ce traitement permet de requalifier en associé au moins un gérant pour 115 000 SCI possédant 400 000 biens.

Finalement, un rapprochement avec le dispositif Filosofi permet de connaître les revenus et le niveau de vie de la plupart de ces ménages⁶. Ainsi, dans le contexte de travaux sur l'immobilier, cette définition usuelle implique que le niveau de vie des locataires n'intègre pas les dépenses de loyers effectivement payés. En ce qui concerne les propriétaires, la définition intègre bien les revenus fonciers reçus mais ne tient pas compte des loyers dits imputés, que les propriétaires se versent à eux-mêmes pour le service du logement dont ils ont l'usage.

1.2.3 Répartition de la propriété des biens immobiliers

Les étapes décrites ci-dessus permettent de reconstituer la liste des biens immobiliers dont chaque ménage est copropriétaire. Cependant, il arrive que certains biens immobiliers soient copossédés par plusieurs ménages. C'est par exemple le cas lorsqu'une maison de famille est possédée par des personnes appartenant à des ménages différents. C'est également le cas lorsqu'une SCI est possédée par des personnes appartenant à des ménages différents⁷. Dans l'ensemble, 8,8 millions de biens immobiliers, soit 21,7 % des biens du champ de la base de données, sont possédés par deux ou plusieurs ménages.

Le fait qu'un bien immobilier soit possédé par plusieurs ménages ne pose pas nécessairement une difficulté méthodologique. Ainsi, l'information sur l'existence d'un lien de propriété entre un local et un ménage suffit pour étudier la répartition de la propriété immobilière (partie 2). En revanche, dans le cas de l'étude des propriétés redistributives de la taxe foncière (partie 3), il est nécessaire de répartir la propriété des biens entre les différents ménages de façon cohérente. Cette répartition de la propriété entre les ménages copropriétaires constitue la dernière étape de l'attribution de la propriété immobilière aux ménages. Elle est effectuée de la façon suivante :

- Lorsqu'un bien immobilier appartient à des personnes physiques en leur nom propre, les données cadastrales indiquent lequel des copropriétaires est destinataire de l'avis d'imposition foncière. Dans le cadre de cette étude, la propriété du bien immobilier est attribuée au ménage auquel appartient le destinataire de l'avis d'imposition foncière. Ce cas concerne 35,12 millions des biens immobiliers attribués aux ménages (soit 91,0 % des biens du champ). Dans les cas peu nombreux où le destinataire de l'avis d'imposition foncière n'a pas été retrouvé dans le fichier Fidéli (0,98 million de biens, soit 2,6 % des biens), la

6. Le fichier Fidéli et le dispositif Filosofi diffèrent sur certains individus qui ne sont pas regroupés dans les mêmes ménages. Un retraitement particulier est effectué pour garantir la cohérence des sources et le montant global des revenus, en privilégiant les variables du fichier Fidéli

7. Ce n'est en revanche pas le cas des logements possédés par des couples mariés, pacsés ou concubins habitant dans le même logement car les deux personnes appartiennent au même ménage.

propriété du bien est attribuée au ménage du copropriétaire le plus âgé parmi ceux qui ont été retrouvés.

- Lorsqu'un bien immobilier appartient à une SCI, les données cadastrales ne désignent pas le destinataire de l'avis foncier car c'est la SCI qui reçoit l'avis foncier. Par ailleurs, le RCS ne fournit aucune information sur les parts respectives des associés des SCI. En l'absence d'information permettant de choisir un ménage plutôt qu'un autre, l'approche adoptée consiste à faire une hypothèse de propriété uniforme et donc à partager la propriété à parts égales entre les propriétaires. Ce cas concerne 2,48 millions de biens immobiliers, soit 6,4 % du total des biens attribués aux ménages.⁸

Il est possible de définir une seconde méthode d'attribution de la propriété qui ne tient pas compte du destinataire de l'avis foncier et ventile la propriété entre les ménages proportionnellement au nombre d'individus propriétaires. Les résultats présentés dans la section 3 sont qualitativement inchangés si l'on adopte cette seconde approche. **(ajout annexe des sorties ?)**

1.3 Synthèse de la construction de la base de données

Le tableau 5 synthétise la construction de la base de données. Le point de départ est le cadastre, qui comprend 52,40 millions de biens immobiliers (colonne A). À l'issue de la mise en transparence des sociétés civiles immobilières, le total de biens immobiliers possédés par des personnes physiques s'élève à 41,01 millions : 38,10 millions de biens possédés en leur nom propre et 2,95 millions de biens possédés par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (colonne B). Le nombre de logements diminue plus fortement entre les colonnes A et B pour les appartements que pour les maisons, principalement en raison de l'exclusion des bailleurs sociaux qui sont propriétaires des appartements du parc HLM. À l'issue de l'appariement entre les données cadastrales et le fichier Fidéli, 38,58 millions de biens immobiliers sont possédés par au moins un ménage résident figurant dans le fichier Fidéli (colonne C). La plus grande partie de l'écart entre les colonnes B et C s'expliquent par l'exclusion des biens immobiliers appartenant à des non-résidents et à des propriétaires décédés.

Enfin, les deux sections suivantes exploitent cette base de données sur des champs légèrement différents, et plus restreints que le périmètre de la base de données :

- L'étude de la propriété immobilière (partie 2) porte sur les logements des ménages résidents en France, définis comme l'ensemble des maisons et appartements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidant en France ou par des sociétés civiles immobilières dont tous les associés sont des personnes

8. Dans le cas des SCI pour lesquelles aucun gérant n'a pu être requalifié en associé, nous avons distingué deux cas dans l'attribution de la propriété :

- lorsque les gérants ont un faible nombre de mandats dans des SCI, et que la SCI possède un nombre limité de biens, nous considérons que les gérants sont également associés de la SCI (et ce même si les sources auxiliaires ne le confirment pas) et nous leur attribuons la propriété des biens ;
- à l'inverse, nous excluons la SCI du champ de l'étude lorsque les gérants ont plus de trois mandats dans des SCI, ou lorsque la SCI possède plus de 20 biens immobiliers.

Ce traitement nous amène à attribuer la propriété de 450 000 biens immobiliers à des gérants de SCI.

TABLEAU 5 – Du cadastre aux champs d'étude, en millions de biens

Type de biens	Nombre de biens (A)	dont possédés par des personnes physiques (B)	dont possédés par au moins un ménage résident (C)	Champ section 2 (D)	Champ section 3 (E)
Maisons	19,78	18,55	17,70	17,64	17,49
Appartements	17,35	11,66	10,85	10,79	10,61
Dépendances	11,89	9,04	8,46	.	8,36
Locaux indus. et comm.	3,39	1,76	1,58	.	.
Total	52,40	41,01	38,58	28,43	36,47

Lecture : Le cadastre comprend 19,78 millions de maisons. 18,55 millions de maisons sont possédées par des personnes physiques (en leur nom propre ou par l'intermédiaire d'une SCI). Au sein de cet ensemble, 17,70 millions de maisons appartiennent à au moins un ménage résident retrouvé dans le fichier Fidéli. Le champ final de l'étude de la propriété immobilière (section 2) comprend 17,64 millions de maisons ; le champ final de l'étude de la taxe foncière (section 3) comprend 17,49 millions de maisons.

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

physiques. Ce champ comprend 28,43 millions de logements (colonne D du tableau 5).

- L'étude de la taxe foncière (partie 3) retient une définition qui diffère sur trois points : elle porte sur les maisons, les appartements et les *dépendances*, affectés à un *usage d'habitation*, situés en France et possédés en pleine propriété ou en *usufruit* par des personnes physiques résidant en France ou par des sociétés civiles immobilières dont tous les associés sont des personnes physiques. Ce champ comprend 36,47 millions de logements (colonne E du tableau 5). Cette définition revient à attribuer l'incidence de la taxe foncière aux personnes qui vivent effectivement dans le logement dont la nue-propriété est détenue par un autre ménage.

2 Description du patrimoine immobilier d'habitation

La section qui suit analyse la propriété immobilière des ménages et les caractéristiques des ménages propriétaires et des logements possédés selon plusieurs dimensions. Après avoir précisé le champ étudié (2.1), cette section détaille comment la propriété immobilière se répartit entre les ménages (2.2) et selon leur niveau de vie (2.3). Elle présente ensuite des résultats sur la concentration du parc locatif privé (2.5), le recours aux sociétés civiles immobilières (2.6), l'évolution de la propriété immobilière au cours du cycle de vie (2.7) et la répartition de la propriété immobilière au sein du couple (2.8).

2.1 Champ d'étude de la propriété immobilière

Définition Cette section définit la propriété immobilière des ménages comme l'ensemble des maisons et appartements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidant en France ou par des sociétés civiles immobilières dont tous les associés sont des personnes physiques. Cette définition du patrimoine immobilier croise quatre critères : la nature des biens immobiliers, le type de propriétaire, la nature du lien de propriété, et le pays de résidence fiscale du propriétaire. Chacun de ces critères implique une restriction de champ par rapport à l'ensemble des biens présents dans la base constituée :

- le critère relatif à la nature des biens exclut tous les locaux industriels et commerciaux ;
- le critère relatif au type de propriétaire exclut les biens immobiliers possédés par des acteurs institutionnels publics ou privés, notamment les sociétés HLM, ainsi que les biens possédés par des ménages par l'intermédiaire de sociétés autres que des SCI (Sarl, SA, SAS, etc.), de SCI dont les associés comprennent des personnes morales, et d'instruments financiers (comme les parts de FCPI) ;
- le critère relatif à la nature du lien de propriété exclut les usufruitiers ;
- le critère relatif au pays de résidence fiscale des propriétaires exclut les biens immobiliers dont les propriétaires sont non-résidents.

Dans l'ensemble, le champ comprend 28,43 millions de logements (17,64 millions de maisons et 10,79 millions d'appartements, colonne D du tableau 5).

Répartition de la propriété Dans l'ensemble, 14 % des logements du champ étudié sont possédés par deux ou plusieurs ménages (au sens de la définition de la propriété immobilière détaillée ci-dessus, qui exclut notamment les usufruitiers), et on compte 34,3 millions de liens de propriété entre ménages résidents et logements pour 28,43 millions de logements. Dans la suite de cette section, un ménage ayant un droit de propriété sur un logement en est considéré comme propriétaire, quelle que soit la part détenue, et quel que soit le nombre de ménages ayant un droit de propriété sur ce logement. Autrement dit, *la propriété des biens immobiliers n'est pas répartie entre ménages copropriétaires* (au sens de la section 1.2.3). Cette approche a pour conséquence d'introduire des doubles comptes dans certains indicateurs, notamment dans la part de chaque groupe de ménages dans le parc de logements possédés par les particuliers ; une note indique sous chaque figure la nature précise des éventuels doubles comptes. L'annexe B.2 présente des variantes des principales figures, dans lesquelles la part de chaque groupe de ménages dans le parc de logements possédés par les particuliers est recalculée selon trois méthodes :

- Part des ménages dans les liens de propriétés entre logements et ménages ;
- Part des ménages dans les logements répartis proportionnellement au nombre de propriétaires ;
- Part des ménages dans les surfaces de logements réparties proportionnellement au nombre de propriétaires.

Ces variantes montrent que les résultats restent qualitativement inchangés si l'on modifie les

hypothèses de répartition de la propriété.

Comparaison aux sources existantes La définition de la propriété immobilière utilisée dans cette section est similaire à celle retenue par l'enquête Histoire de vie et Patrimoine. Toutefois, des écarts sur la détention de patrimoine immobilier existent entre ces deux sources. Ainsi, 58,3 % des ménages de France hors Mayotte détiennent au moins un logement en 2017, contre 60,3 % dans l'enquête Histoire de vie et Patrimoine 2018. En outre, 24,1 % des ménages de France hors Mayotte sont définis comme multipropriétaires dans cette étude, contre 14,4 % par l'enquête Histoire de vie et Patrimoine 2018. Ces écarts s'expliquent notamment par les raisons suivantes :

- Les ménages qui répondent à l'enquête Patrimoine peuvent adopter une définition différente de la propriété dans leur réponse à l'enquête, en ne considérant pas les logements qu'ils détiennent en nue-propriété ou dont la propriété est partagée entre de nombreux ménages.
- En raison de l'origine fiscale des données, le nombre de logements pourrait être surestimé du fait, par exemple, de retards dans la mise à jour du cadastre pour les logements détruits ou d'informations incomplètes sur les logements vacants.

En outre, en 2017, 37,1 millions de logements sont dénombrés dans le fichier Fidéli mobilisé ici, contre 35,9 millions dans le recensement de la population en France hors Mayotte. Cet écart s'explique notamment par un nombre plus élevé de logements vacants et par le fait que la base de données présentées ici conserve les logements à usage professionnel (professions libérales exerçant dans un appartement par exemple).

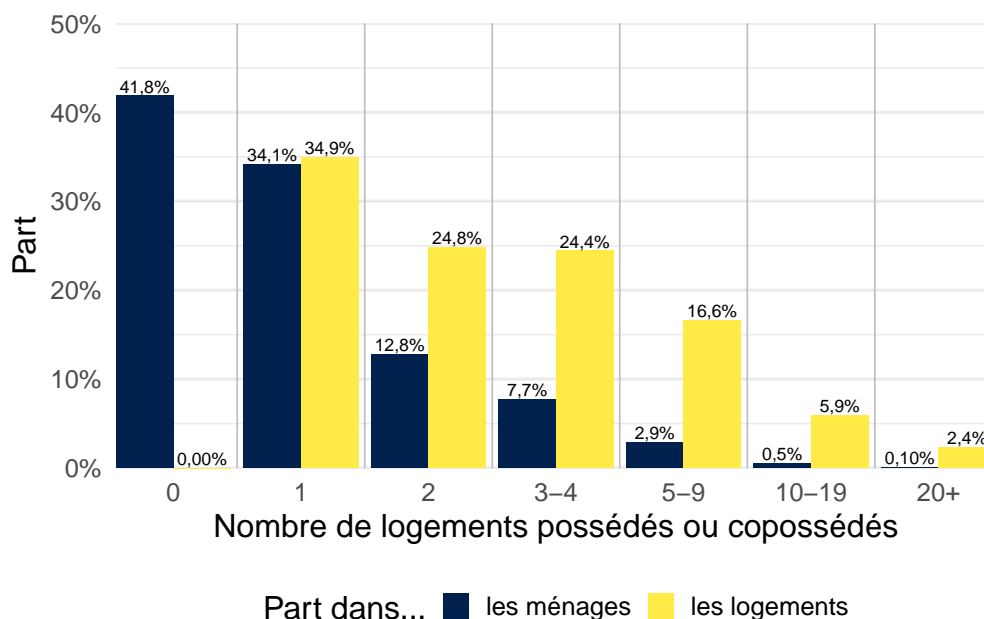
2.2 Propriétaires et nombre de biens immobiliers

Dans l'ensemble, 17,5 millions de ménages résidents sont propriétaires ou copropriétaires d'au moins un logement en 2017 (58,2 % des ménages résidents, graphique 1), ce qui est proche des 57,9 % en 2013 d'après l'enquête Logement, malgré des différences de champ et de méthode. La majorité des ménages propriétaires ne possèdent qu'un logement (34 % de l'ensemble des ménages). En revanche, 7,3 millions de ménages possèdent deux logements ou plus : ces ménages multipropriétaires représentent 24 % des ménages résidant en France. Réciproquement, 12,7 millions de ménages (41,8 % des ménages) ne possèdent aucun logement.

Malgré ce grand nombre de propriétaires, la propriété des logements est relativement concentrée. Ainsi, les 24 % de ménages multipropriétaires possèdent les deux tiers du parc de logements détenu par des ménages. La moitié de ces ménages multipropriétaires, soit 13 % des ménages, détiennent exactement deux logements et possèdent près d'un quart du parc de logements détenu par des particuliers. Les ménages restants, propriétaires de trois logements ou plus (11 % des ménages), possèdent quant à eux près de la moitié du parc (46 %). En particulier, les ménages détenteurs de 10 logements ou plus (0,6 % des ménages) possèdent 8 % du parc, soit quatorze fois leur part dans la population, et les détenteurs de 20 logements ou plus (0,1 % des ménages, soit environ 30 000 ménages) détiennent 2,4 % des logements. Formulé autrement, 19,4 millions

de logements (soit 68,0 % des logements du champ étudié dans cette section) sont possédés par les 7,3 millions de ménages propriétaires de plusieurs logements (soit 24 % des ménages). De même, 6,8 millions de logements (soit 23,8 % des logements du champ étudié dans cette section) sont possédés par 1,08 million de ménages qui possèdent 5 logements ou plus (3,5 % du total des ménages).

GRAPHIQUE 1 – Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés par le ménage en 2017



Note : la part des logements possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements possédés par les ménages. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe, les parts ne s'additionnent donc pas.

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 2,9 % des ménages possèdent 5 à 9 logements. Ces ménages sont propriétaires de 16,6 % des logements possédés par des ménages.

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

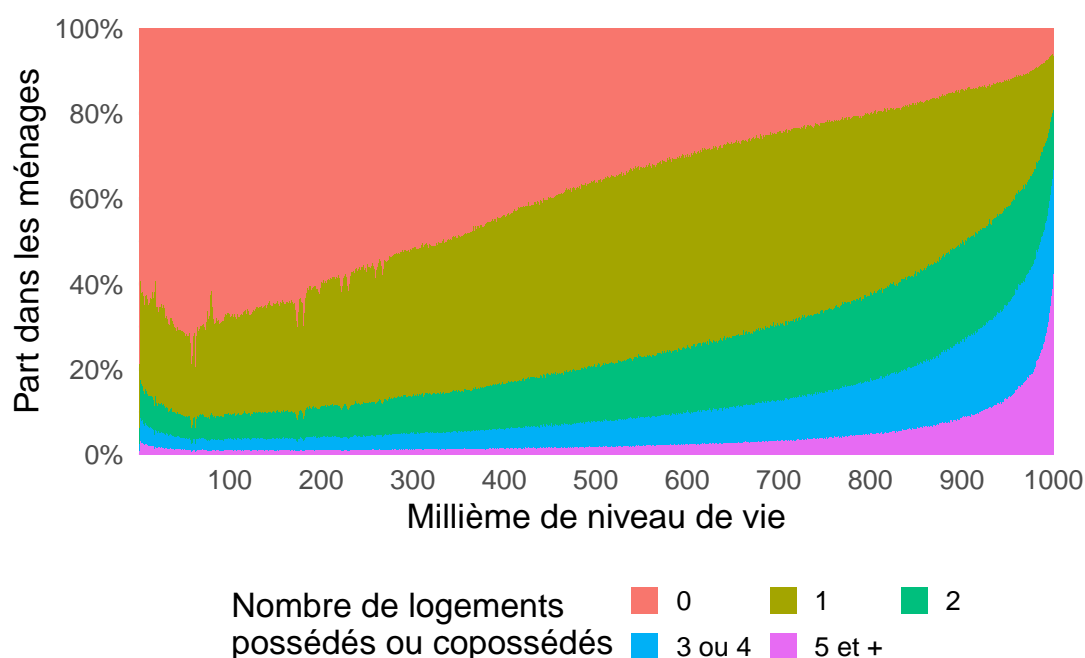
Le graphique 18 de l'annexe B.2 propose des variantes du graphique 1 afin d'étudier la sensibilité des hypothèses d'attribution de la propriété. Elle met en évidence que la propriété immobilière reste concentrée même en tenant compte de la multiplicité des propriétaires et de la surface des logements. La part des ménages possédant 5 logements ou plus s'élève à 24 % dans le cas de référence du graphique 1, à 22 % si on répartit la propriété des logements proportionnellement entre les propriétaires, et à 18 % si on répartit la surface des logements proportionnellement entre

les propriétaires. Enfin, les tableaux 14 et 15 en annexe proposent des données complémentaires sur la concentration de la propriété des logements et les caractéristiques du parc en fonction du nombre de logements possédés.

2.3 Niveau de vie et inégalités devant la propriété immobilière

Le nombre de biens immobiliers possédés augmente avec le niveau de vie. Les ménages les 50 % les plus modestes possèdent moins d'un logement en moyenne, contre 2,4 logements par ménage en moyenne dans le dernier dixième et 4 logements dans le dernier centième (graphique 2). Au sein des logements, la concentration est plus forte pour les appartements que pour les maisons : le graphique 3 met en évidence que 50 % des appartements sont détenus par les 20 % les plus aisés, contre 30 % pour les maisons (graphique 3)⁹.

GRAPHIQUE 2 – Nombre de logements possédés selon le niveau de vie



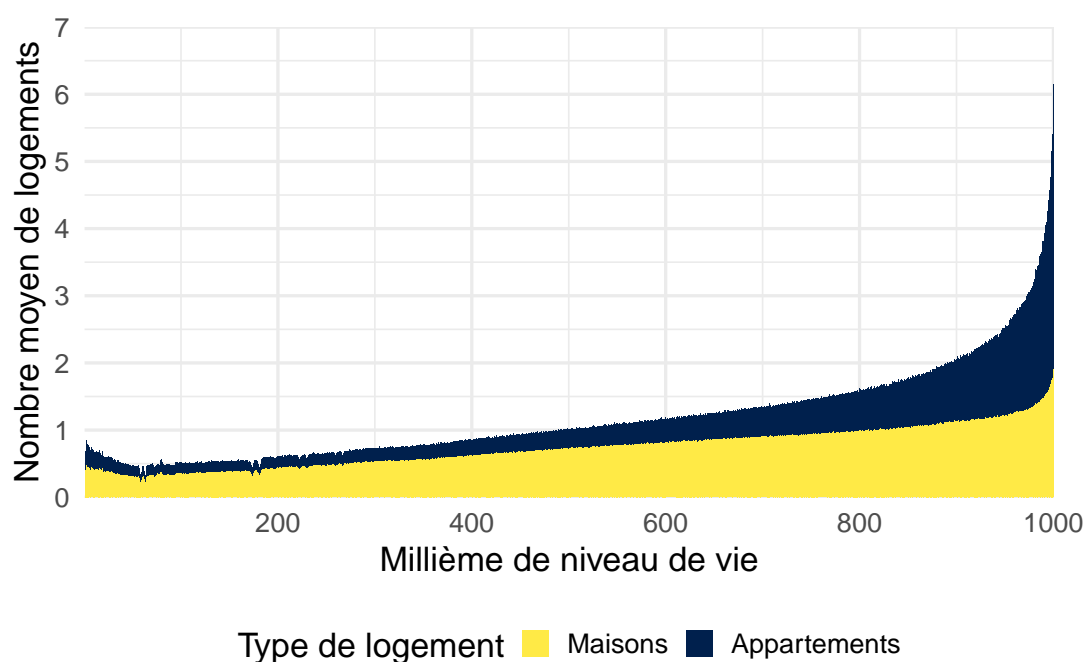
Champ : ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : parmi les individus appartenant au millième des ménages les plus aisés (0,1 %), 7 % ne possèdent aucun logement, 42 % en possèdent cinq ou plus.

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

9. Cette concentration de la propriété immobilière dans le haut de la distribution des niveaux de vie est encore plus marquée en intégrant les locaux industriels et commerciaux (voir graphique 19 en annexe)

GRAPHIQUE 3 – Nombre moyen de logements possédés selon le niveau de vie



Champ : ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : les ménages proches du 800^e millième de niveau de vie possèdent en moyenne une maison et 0,5 appartement.

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

Parmi les 20 % de personnes les plus modestes, 67 % des ménages ne possèdent aucun logement, contre 15 % parmi les 20 % les plus aisés (graphique 2). Cet écart est encore plus marqué parmi les ménages multipropriétaires. Parmi les 10 % les plus aisés, 60 % des ménages sont multipropriétaires, contre 13 % des ménages faisant partie de la moitié de la population la plus modeste. Cette part s'élève à 76 % parmi les 1 % les plus aisés, et 81 % parmi les 0,1 % les plus aisés. Enfin, 3,5 % des ménages (soit un million de ménages) sont propriétaires d'au moins cinq logements, mais ils sont 16 % parmi les 10 % les plus aisés, 34 % parmi les 1 % les plus aisés, et même 42 % parmi les 0,1 % les plus aisés.

Ainsi, 41 % des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20 % les plus aisés. Les ménages les plus aisés ont en effet une capacité d'épargne plus importante (Garbinti et Lamarche (2014)), qu'ils peuvent mobiliser pour se constituer un patrimoine immobilier, pour leur résidence principale, mais aussi pour des résidences secondaires ou des investissements locatifs. Les transmissions intergénérationnelles aident aussi à se constituer un patrimoine immobilier, or les

TABLEAU 6 – Distribution de la propriété immobilière en fonction du niveau de vie

Type de logement	Nombre de logements (en millions)	B50	M40	T10	T1	T0,1
Logements en nom propre	26,66	32,0 %	51,2 %	24,4 %	3,9 %	0,5 %
Logements en SCI	1,34	29,0 %	47,9 %	53,1 %	16,1 %	2,9 %
Maisons	17,41	36,2 %	53,0 %	19,1 %	2,6 %	0,3 %
Appartements	10,59	24,8 %	47,8 %	36,6 %	7,5 %	1,1 %
Tous logements	28,00	31,9 %	51,0 %	25,7 %	4,4 %	0,6 %

Note : B50 : ménages dont le niveau de vie est inférieure à la médiane ; M40 : ménages dont le niveau de vie est compris entre la médiane et le 90^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T10 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 90^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T1 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 99^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T0,1 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 999^e millile de la distribution de niveau de vie. Les logements possédés par des ménages dont le niveau de vie est inconnu ou négatif sont exclus du champ du tableau. Champ : ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière et appartenant à des ménages dont le niveau de vie est connu et positif.

Lecture : Les ménages appartenant aux 10 % les plus aisés (en niveau de vie) possèdent 24,4 % des logements possédés en nom propre, et 53,1 % des logements possédés en SCI.

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

héritiers et donataires sont plus aisés que la moyenne (Garbinti, Lamarche, et Salembier (2012)).

Par ailleurs, le degré de concentration de la propriété immobilière selon le niveau de vie varie en fonction du type de logements et du mode de détention (tableau 6) : les 10 % les plus aisés possèdent près de 37 % des appartements contre 24 % des maisons, et plus de 50 % des logements détenus par l’intermédiaire d’une société civile immobilière le sont appartiennent aux 10 % les plus aisés (voir la section 2.6 pour des compléments).

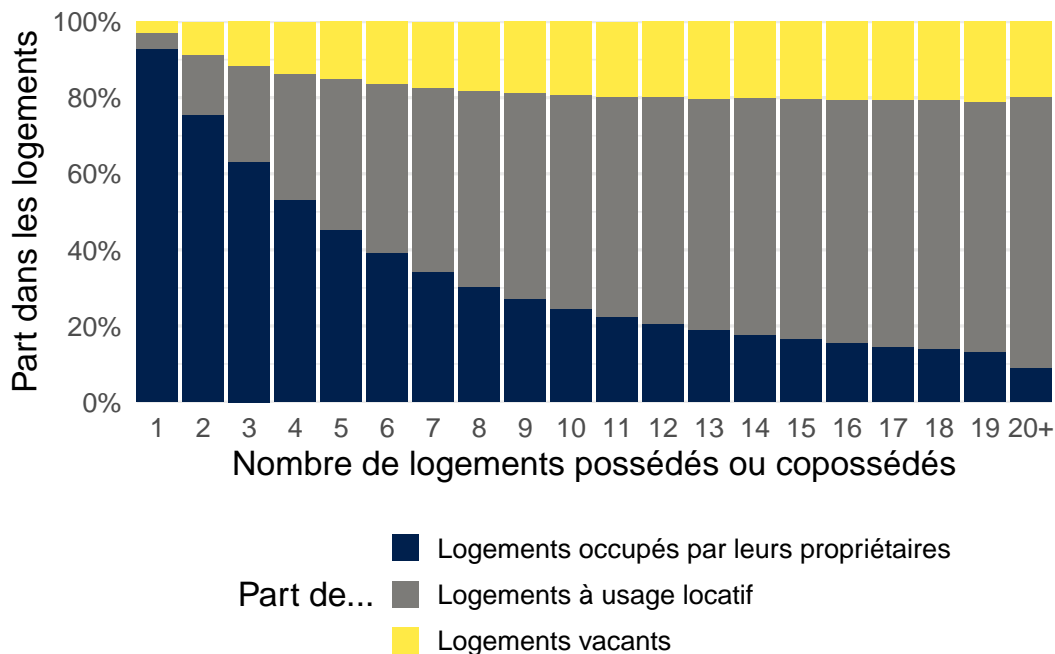
Enfin, le graphique 22 en annexe met en évidence un résultat saillant de ces analyses. Il s’agit de comparer la distribution du revenu à la concentration de deux types de propriétés immobilières, les logements occupés par leurs propriétaires d’une part et les logements en location d’autre part. Les logements à usage locatif sont nettement concentrés au sein des 10 % des ménages les plus aisés puisqu’ils possèdent 35 % des logements en location (répartis proportionnellement au nombre de propriétaires). À l’inverse, les logements à usage d’habitation de leurs propriétaires, résidences principales ou secondaires, sont moins concentrés que le revenu disponible.

2.4 Usage des logements

L’usage des logements varie en fonction du nombre de logements possédés par le propriétaire (graphique 4). Les logements peuvent être classés en trois catégories, selon l’usage qui en est fait : les logements habités par leurs propriétaires, les logements à usage locatif et les logements

vacants.

GRAPHIQUE 4 – Usage des logements selon le nombre de logements possédés



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 75 % des logements possédés par les ménages propriétaires de deux logements sont occupés par leurs propriétaires.

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

L'occupation par le propriétaire constitue l'usage le plus fréquent des logements par des particuliers : 67 % des logements étudiés (soit 19,0 millions de logements) sont occupés par au moins l'un de leurs propriétaires ou par un ménage qui en a conservé l'usufruit. La plupart des ménages propriétaires possèdent leur résidence principale : le taux de propriétaires-occupants parmi les ménages propriétaires d'au moins un logement est de 88 % en incluant les usufruitiers (86 % en les excluant). Cette part augmente avec le niveau de vie comme le montre le graphique 17 en annexe. Parmi les 20 % des personnes les plus modestes, moins de 30 % sont propriétaires de leur lieu d'habitation, contre près de 80 % parmi les 20 % les plus aisés. Par ailleurs, 22 % des ménages propriétaires possèdent un logement qui est la résidence principale d'un autre ménage, qui en est également propriétaire ou usufruitier ; cette part s'élève à 43 % chez les ménages multipropriétaires. C'est par exemple le cas d'enfants qui détiennent en nue-propiété de la maison dont leurs parents sont usufruitiers, dans une logique de transmission intergénérationnelle (cf.

paragraphe 2.7). Enfin, 8 % des ménages, et trois ménages multipropriétaires sur dix détiennent au moins une résidence secondaire. Posséder une résidence secondaire est d'autant plus fréquent que le ménage possède plus de logements : 21 % des ménages ayant exactement 2 logements détiennent au moins une résidence secondaire, contre 48 % des ménages possédant 5 logements ou plus. Les ménages détenteurs de résidences secondaires sont plus âgés que les autres multipropriétaires : 78 % d'entre eux ont 50 ans ou plus, contre 69 % de l'ensemble des multipropriétaires. Ils sont également plus fréquemment en couple (71 %). De plus, ces ménages résident plus souvent dans les grandes aires : 47 % d'entre eux habitent dans une aire de 700 000 habitants ou plus, soit près de 10 points de plus que l'ensemble des ménages multipropriétaires. Enfin, ils résident également plus fréquemment dans les pôles de ces aires (55 %), la résidence secondaire pouvant alors permettre de s'éloigner de la ville.

Plus le nombre de biens possédés est grand, plus la part consacrée à un usage résidentiel par l'un des propriétaires ou un usufruitier se réduit : en effet, 75 % des logements détenus par des ménages en possédant deux sont occupés par l'un de leurs propriétaires, contre 24 % lorsque le propriétaire en possède dix et 9 % lorsqu'il en possède vingt ou plus (graphique 4). Inversement, les logements en location sont plus fréquents chez les ménages multipropriétaires : la moitié (49 %) des ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement en location, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. Cet usage concerne 24 % des logements étudiés (soit 6,8 millions de logements), et 32 % des logements détenus par des multipropriétaires (soit 6,3 millions de logements) et devient prépondérant au fur et à mesure que le nombre de logements augmente, alors que les ménages qui possèdent peu de logements les occupent généralement eux-mêmes (c'est le cas de 93 % des logements lorsque le ménage en possède un seul). Ainsi, parmi les ménages possédant exactement deux logements, 1,5 en moyenne est occupé par son propriétaire, 0,3 est loué et 0,2 est vacant. Dans un premier temps, le nombre de logements à usage résidentiel propre s'accroît avec celui des logements détenus par le ménage, puis plafonne à 2,5 logements au-delà de 5 logements possédés (voir graphique 20 en annexe). Passé ce seuil, les logements supplémentaires sont mis en location (ou peuvent rester vacants). En conséquence, la part des logements en location augmente nettement avec le nombre de logements possédés : 39 % des logements possédés par les ménages détenant 5 logements sont loués, contre 70 % pour ceux détenant 20 logements ou plus.

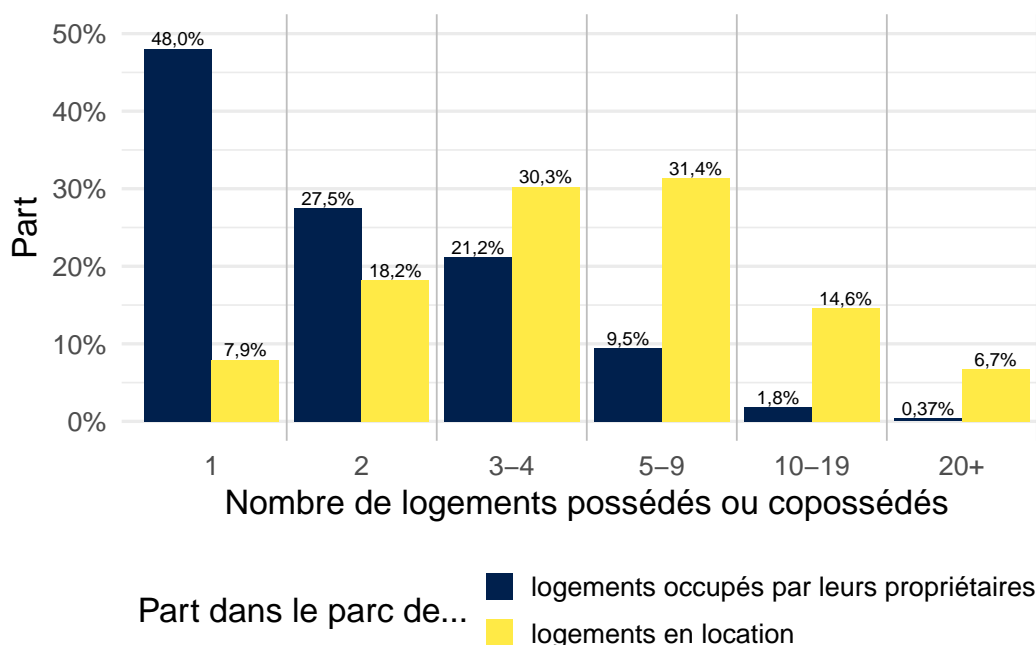
Enfin, 8 % des logements étudiés (soit 2,3 millions de logements) et 12 % des logements détenus par des multipropriétaires (soit 2,1 millions de logements) sont considérés comme vacants par l'administration fiscale (notamment lorsqu'ils sont encore en construction). Les logements vacants peuvent être en cours de vente ou de location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, ou encore non affectés (logements à réhabiliter, par exemple).

2.5 Concentration du parc locatif

La propriété des logements en location est plus concentrée que celle du reste des logements. Les ménages détenant au moins 5 logements (soit environ un million de ménages) détiennent

ainsi 50 % des logements en location possédés par les particuliers, alors qu'ils ne représentent que 3,5 % des ménages (figure 5). À titre de comparaison, les propriétaires de deux logements représentent 13 % des ménages et possèdent 18 % des logements en location possédés par les particuliers.

GRAPHIQUE 5 – Répartition des logements occupés par leurs propriétaires et des logements en location, selon le nombre de logements possédés par le ménage



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : les ménages possédant 5 à 9 logements sont propriétaires de 9,5 % des logements occupés par leurs propriétaires, et de 31,4 % des logements en location.

Note : Note : la part des logements occupés par leur propriétaire possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements occupés par leur propriétaire possédés par les ménages ; il en est de même pour les logements loués. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe, les parts ne s'additionnent donc pas.

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

Le graphique 21 de l'annexe B.2 propose des variantes du graphique 5 afin d'étudier la sensibilité des résultats aux différents modes de calcul de la concentration de la propriété. Dans l'ensemble, les résultats sont qualitativement inchangés. En particulier, la distribution de la propriété des logements occupés par leurs propriétaires est inchangée selon que l'on étudie la part de chaque groupe de ménages dans les liens de propriété, dans les logements répartis proportionnelle-

ment au nombre de propriétaires ou dans les surfaces de logements réparties proportionnellement au nombre de propriétaires. Inversement, la propriété des logements en location apparaît légèrement moins concentrée si l'on tient compte de la multiplicité des propriétaires et de la surface des logements, car les ménages possédant un nombre élevé de logements possèdent des logements plus petits et en partagent plus fréquemment la propriété avec d'autres ménages. Toutefois, la part des ménages possédant 5 logements ou plus reste dans tous les cas supérieure à 45 %.

Les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent une part notable des logements appartenant à des particuliers et situés dans le centre des grandes agglomérations : ils détiennent 37 % des logements situés dans les communes-centres des aires de 700 000 habitants ou plus et 40 % des logements situés dans Paris (carte 6, et carte 24 pour les grandes villes en annexe), contre 24 % de l'ensemble des logements possédés par des ménages. Ces proportions s'élèvent respectivement à 15 % et 17 % dans le cas des ménages détenant 10 logements ou plus (qui représentent 0,6 % de l'ensemble des ménage), contre 8 % de l'ensemble des logements. Cette plus forte concentration de la propriété immobilière dans le centre des grandes agglomérations reflète deux phénomènes : d'une part, la propriété des logements en location est plus concentrée que celles des autres logements (en particulier dans les centres-villes), et d'autre part les logements en location possédés par des particuliers sont concentrés dans le centre des agglomérations. Ainsi les ménages propriétaires de 5 logements ou plus possèdent 58 % des logements en location situés dans Paris (carte 23 en annexe), contre 22 % des logements occupés par leur propriétaire. Ces parts s'élèvent respectivement à 54 % et 14 % pour les logements situés dans la commune-centre des agglomérations de 700 000 habitants (57 % et 16 % à Lyon, 56 % et 13 % à Marseille, 62 % et 11 % à Lille, 51 % et 15 % à Toulouse, voir carte 25 en annexe).

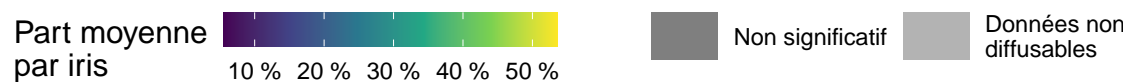
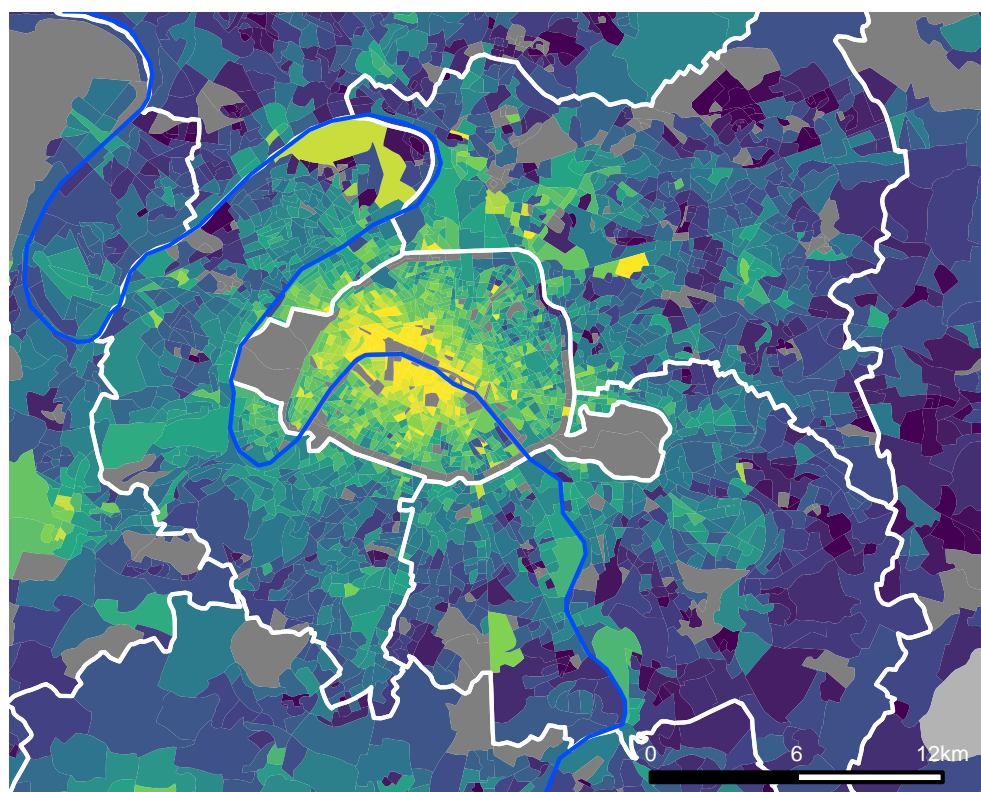
2.6 Propriété immobilière et sociétés civiles immobilières

La concentration de la propriété des logements en location reflète une logique d'accumulation patrimoniale, qui s'appuie notamment sur le recours aux SCI. En effet, les caractéristiques fiscales d'une SCI en font un outil de transmission permettant de diminuer l'imposition des successions immobilières. Ainsi, 10 % des ménages multipropriétaires possèdent au moins un logement via une SCI. Les SCI regroupent en moyenne 2,2 biens immobiliers (0,6 maison et 1,6 appartement), pour un total de 1,4 million de logements¹⁰. Le recours aux SCI croît avec le niveau de vie : 41 % des ménages multipropriétaires ayant recours à une SCI sont aisés, contre 25 % pour l'ensemble des multipropriétaires.

Cette concentration est d'autant plus prononcée aux extrémités de la distribution. En effet, parmi les 80 % des ménages les plus modestes, la part moyenne de ménages possédant au moins un logement par l'intermédiaire d'une SCI est de 1,6 %, tandis que cette part est de 9 % dans le dernier dixième, et de 20 % dans le dernier centième de niveau de vie (graphique 7).

10. Dans un champ plus large qui intègre les locaux industriels et commerciaux, les dépendances ainsi que les biens immobiliers non retrouvés lors des appariements, le nombre de biens immobiliers possédés par des SCI s'élève à 3,5 millions (tableau 3).

GRAPHIQUE 6 – Part des logements possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus en région parisienne



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

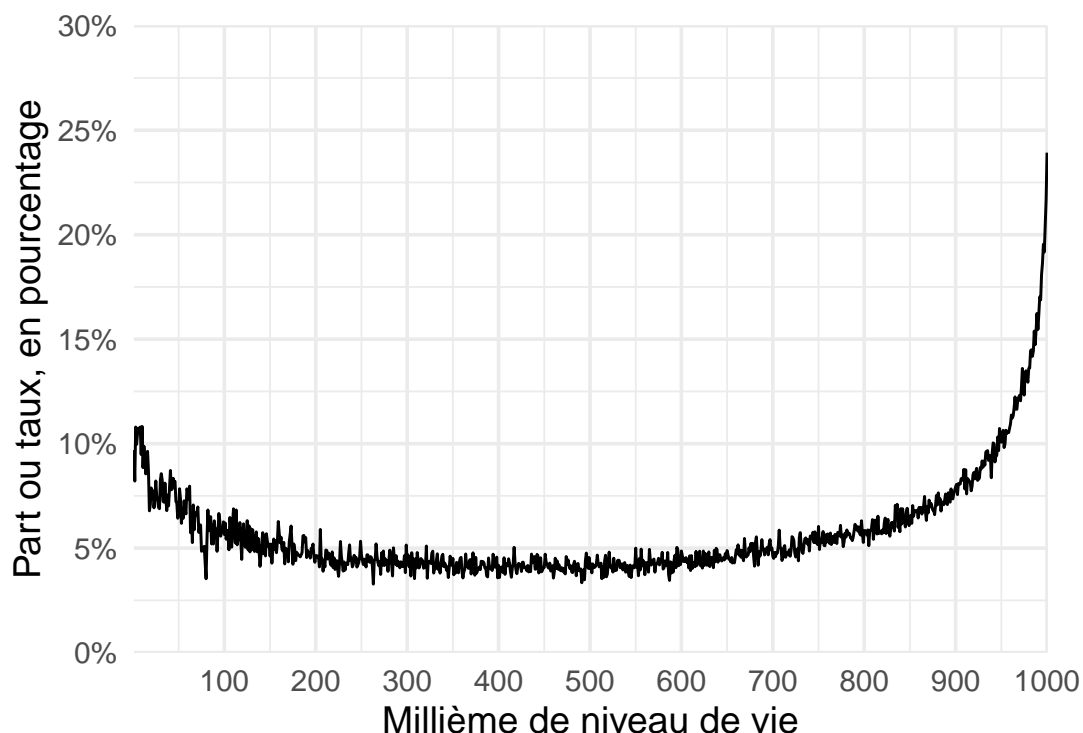
Lecture : 50 % à 60 % des logements possédés par des particuliers et situés près de la place de la Concorde et des Champs-Élysées sont possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus.

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

Le recours aux SCI croît également fortement avec le nombre de logements possédés (graphique 8) : 7 % des ménages propriétaires de 2 à 4 logements possèdent au moins un logement via une SCI, contre 31 % pour les ménages possédant 5 logements ou plus et 66 % pour ceux détenant 20 logements ou plus. Ces ménages ont globalement un patrimoine plus important à transmettre, et ce mode de détention permet de réduire l'imposition.

Les SCI sont aussi un outil de gestion du patrimoine locatif : 12 % des logements en location sont détenus via une SCI contre 1 % des résidences principales et secondaires. Dans la mesure

GRAPHIQUE 7 – Part de logements détenus au travers d’une société civile immobilière, en fonction du niveau de vie



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

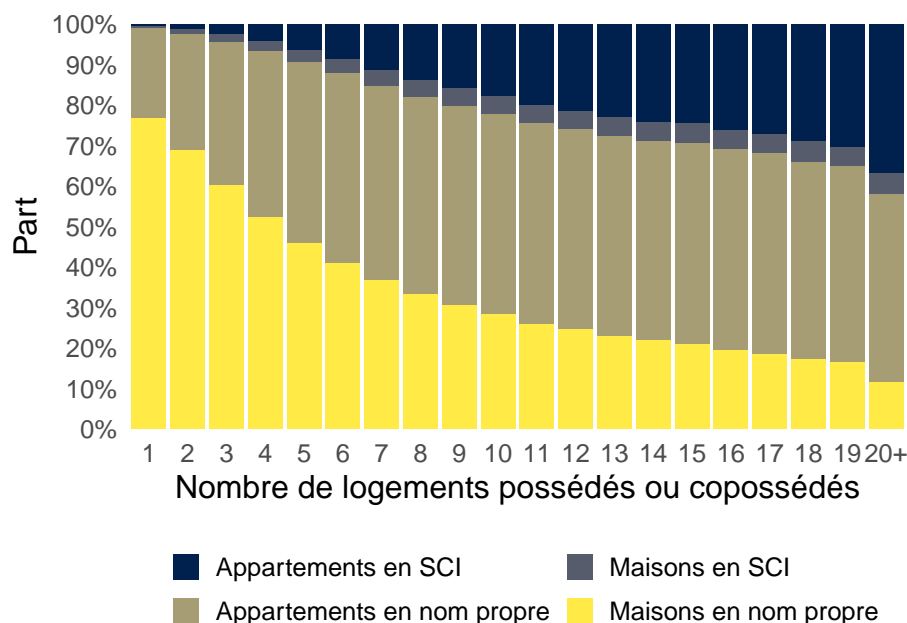
Lecture : 7,5 % des logements possédés par les ménages proches du 900^e millièm de niveau de vie le sont au travers d’une société civile immobilière.

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

où le parc locatif comprend une majorité d’appartements, le recours aux SCI est plus fréquent pour les appartements que pour les maisons : dans l’ensemble, 9 % des appartements possédés par des ménages le sont par l’intermédiaire d’une SCI, contre 2 % des maisons. Cette part varie en fonction du nombre de biens possédés : 12 % des appartements possédés par des ménages propriétaires d’exactly 5 logements le sont par l’intermédiaire d’une SCI, contre 6 % pour les maisons.

Enfin, utiliser des SCI permet de partager la propriété de biens immobiliers à plusieurs : 50 % des logements détenus via une SCI sont possédés par deux ou plusieurs ménages, contre 13 % des logements détenus en nom propre.

GRAPHIQUE 8 – Part des logements détenus en nom propre ou via une société civile immobilière selon le nombre de logements possédés



Champ : Ménages résidents en France.

Lecture : parmi les logements possédés par des ménages détenteurs de deux logements, 69 % sont une maison détenue en nom propre.

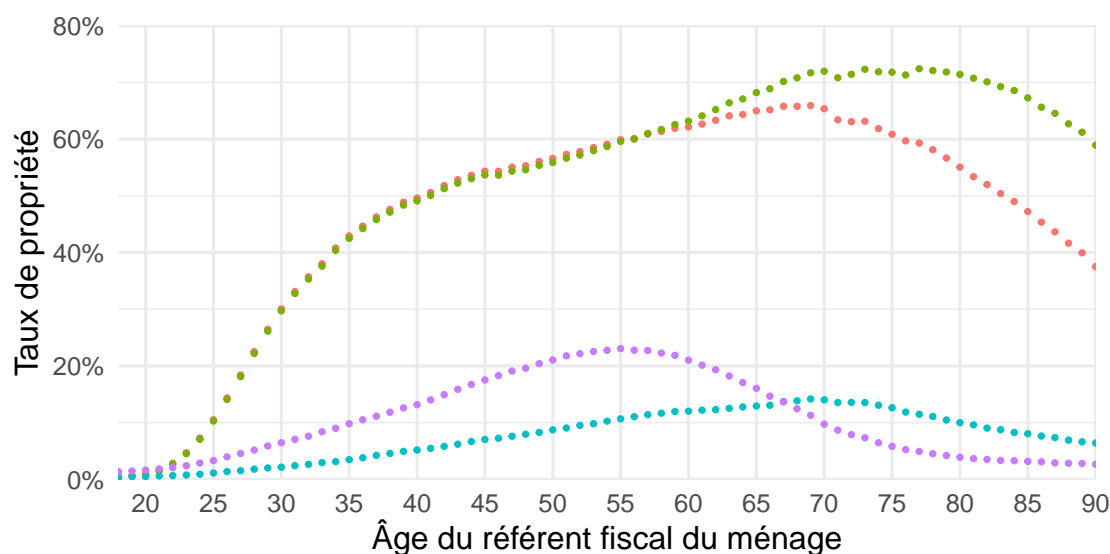
Note : un logement possédé par plusieurs ménages est compté pour chacun de ses propriétaires.

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

2.7 Cycle de vie et patrimoine résidentiel

Accumuler du patrimoine est associé à la mise en commun des ressources au sein des couples. Ainsi, deux tiers des ménages multipropriétaires sont des couples (voir 2.8), avec ou sans enfant, contre la moitié de l'ensemble des ménages. Quel que soit le sexe, les personnes seules sont sous-représentées au sein des ménages multipropriétaires. Les ménages multipropriétaires sont également plus âgés : le référent fiscal a en moyenne 57 ans, contre 53 ans pour l'ensemble des ménages. Jusqu'à 40 ans, les ménages jeunes sont fortement sous-représentés parmi les multipropriétaires : 2 % ont moins de 30 ans et 10 % entre 30 et 39 ans, contre respectivement 11 % et 15 % pour l'ensemble des ménages. Les ménages multipropriétaires se concentrent davantage parmi les 50 à 69 ans (51 %). Après 70 ans, les ménages multipropriétaires sont de nouveau sous-représentés (18 %, soit 3 points de moins que l'ensemble des ménages). Les ménages les plus âgés tendent à se séparer en partie de leur patrimoine immobilier (par exemple en faisant des donations à leurs enfants), ou à en faire leur nouvelle résidence principale sur leurs vieux jours s'ils choisissent de vendre ou de transmettre leur résidence principale précédente.

GRAPHIQUE 9 – Part des ménages détenteurs de logements occupés par leurs propriétaires ou un usufruitier selon l'âge du référent fiscal



Part de ménages propriétaires...

- de leur résidence principale (PP+NP)
- de leur résidence principale (PP+UF)
- d'une résidence secondaire
- de la résidence principale d'un autre ménage

Note : la part de ménages propriétaires de leur résidence principale est calculée selon deux définitions : la première retient les logements détenus en pleine propriété (PP) et en nue propriété (NP) par le ménage qui occupe le logement (champ décrit dans le paragraphe 2.1) ; la seconde retient les logements détenus en pleine propriété (PP) et en usufruit (UF) par le ménage qui occupe le logement. Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : parmi les ménages dont le référent fiscal a 40 ans, 50 % sont propriétaires de leur résidence principale, 5 % détiennent une résidence secondaire et 13 % sont propriétaires d'un logement occupé par un des autres ménages propriétaires ou qui en a conservé l'usufruit.

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

Le plus souvent, les ménages commencent par acheter leur résidence principale. À 40 ans, la moitié des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part augmente avec l'âge et atteint 65 % entre 65 et 70 ans, son plus haut niveau. Après 70 ans, les ménages sont de moins en moins souvent propriétaires de leur résidence principale (38 % à 90 ans). Tout d'abord, les ménages âgés peuvent conserver l'usufruit de leur résidence principale, et en céder ou transmettre la nue-propriété. Ainsi, entre 70 et 80 ans, 72 % des ménages gardent la pleine propriété ou l'usufruit de leur résidence principale, cette part diminuant aux âges plus élevés.

Parmi les 70 ans ou plus, 17 % ne conservent que l'usufruit des logements qu'ils occupent. De plus, avec les départs en institution, les personnes peuvent être toujours propriétaires de leur ancienne résidence principale, mais ne plus l'occuper à titre principal (auquel cas elles ne sont plus considérées comme propriétaires-occupants). Enfin, plus rarement, certaines personnes âgées peuvent louer un logement, et ce davantage lorsque leurs revenus sont faibles [Laferrère, 2006], afin de récupérer l'épargne placée dans leur résidence principale et ainsi améliorer leur niveau de vie à la retraite.

La part de ménages propriétaires d'une résidence secondaire augmente plus lentement avec l'âge : à 40 ans, 5 % des ménages en possèdent au moins une, contre 12 % des ménages de 60 ans. Cette part atteint 14 % vers 70 ans pour diminuer ensuite.

Enfin, la part de ménages propriétaires d'un logement occupé par un des autres ménages propriétaires ou par un ménage usufruitier augmente rapidement sur la première moitié du cycle de vie, et atteint 23 % vers 55 ans, avant de décroître ensuite. Cette détention peut être liée à des stratégies patrimoniales familiales et à des transmissions intergénérationnelles. Elle peut par exemple concerner un ménage possédant en nue-propriété le logement des parents d'un de ses membres, tandis que ces mêmes parents en conservent l'usufruit.

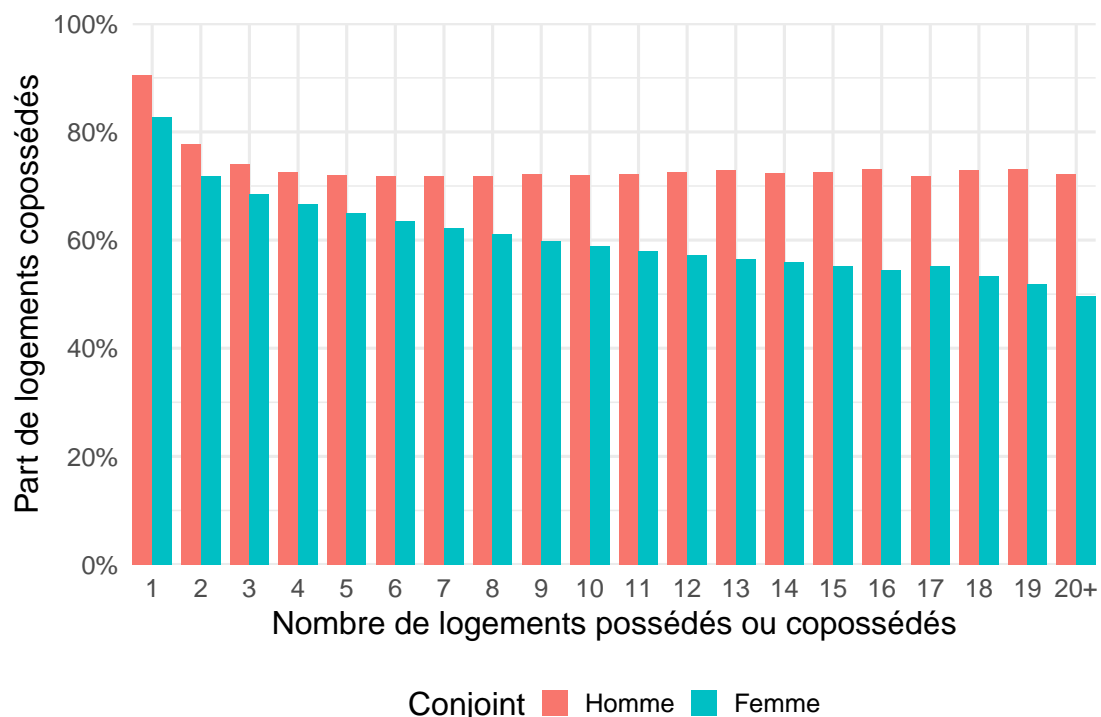
2.8 Répartition de la propriété au sein du couple

Lorsqu'un couple possède un logement, les conjoints peuvent avoir tous les deux un droit de propriété sur le logement, ou seulement un seul des deux. Au sein des couples entre conjoints de sexe différent, les hommes sont plus fréquemment propriétaires des logements du couple que leur conjointe : ils ont en moyenne un droit de propriété sur 79 % des logements possédés par le ménage, contre 71 % pour les femmes. Cet écart est plus prononcé dans le cas de la résidence principale (94 % pour les hommes contre 82 % pour les femmes) et pour les logements en location (73 % contre 62 %) que pour les résidences secondaires (71 % contre 66 %).

Ces écarts augmentent avec le nombre de logements possédés : la part des logements sur lesquels les hommes ont un droit de propriété se stabilise à 72 % en moyenne à partir de 4 logements, tandis que la part détenue par les femmes se réduit progressivement, de 65 % au sein des couples possédant 5 logements à 59 % au sein de ceux possédant 10 logements et 50 % au sein de ceux ayant 20 logements ou plus. Cela est notamment dû aux logements en location, qui sont plus souvent possédés par les hommes.

Divers facteurs peuvent l'expliquer, comme par exemple la différence d'âge ou de revenu au sein des couples, les hommes étant en moyenne plus âgés et mieux rémunérés. En effet, cet écart de propriété immobilière est d'autant plus fort que les revenus de la femme sont faibles par rapport à ceux de son conjoint. Inversement, les femmes qui ont des revenus supérieurs ou égaux à ceux de leur conjoint ont en moyenne un droit de propriété sur 74 % des logements du ménage, soit une part identique à celle de leur conjoint. Néanmoins, parmi les couples mariés ou pacsés de sexe différent, 75 % ont pour premier apporteur de ressources un homme contre 22 % une femme, tandis que 3 % ont des revenus équivalents [André, 2019].

GRAPHIQUE 10 – Détention des logements au sein des couples en fonction du nombre de logements possédés



Champ : couples résidents dont les conjoints sont de sexe différent, et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : au sein des couples possédant deux logements, les hommes ont en moyenne un droit de propriété sur 78 % des logements possédés par le ménage, contre 72 % pour les femmes.

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

3 Effets redistributifs de la taxe foncière sur les locaux d’habitation

Dans la littérature universitaire internationale, la nature de l’impôt foncier et son incidence restent un sujet débattu : la taxe foncière sert-elle à financer les collectivités locales ou est-elle destinée à taxer le capital? Les deux approches se confrontent (Oates et Fischel (2016), Zodrow (2001)), sans que les travaux empiriques aient permis de trancher entre l’une et l’autre. La première approche conçoit la taxe foncière comme une redevance payée en contrepartie de la fourniture de services publics locaux (*benefit tax view*). Dans cette approche, la taxe foncière n’a pas de conséquences distorsives et la notion d’incidence n’a guère de sens. La seconde approche considère la taxe foncière comme une taxe distorsive sur le stock de capital (*capital tax view*). Elle

porte alors sur les détenteurs du patrimoine immobilier et est un impôt globalement progressif, en raison de la concentration du patrimoine chez les ménages les plus aisés. Un point fait consensus : les taxes foncières sont largement capitalisées dans la valeur des biens immobiliers (Fischel (2000)), sans que ce phénomène permette de départager les deux approches (Zodrow (2014)). Dans cette section, la taxe foncière est entièrement attribuée au débiteur légal de l'impôt, même s'il est possible que les différents copropriétaires se répartissent le paiement de la taxe foncière, ce qui peut modifier la distribution de la part de la taxe foncière dans le revenu disponible en fonction du niveau de vie. En l'absence de cette information la et en analyse de robustesse, nous répartissons la taxe foncière proportionnellement au nombre de copropriétaires et nous trouvons des résultats qualitativement inchangés.

3.1 Législation de la taxe foncière

3.1.1 Un impôt sur la propriété immobilière affecté aux collectivités locales

La taxe foncière désigne en réalité deux impôts distincts assis sur le patrimoine immobilier : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) représentant 33,4 milliards d'euros de recettes en 2018 d'une part, et la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) représentant 1,1 milliard de recettes en 2018, d'autre part. Cette étude ne porte que sur la TFPB en raison du champ adopté (voir en 1.1). L'impôt est dû par le(s) propriétaire(s) des biens immobiliers, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales. Les recettes de la taxe foncière sont réparties entre différentes collectivités locales sur le territoire desquelles les biens sont situés. Trois échelons de collectivités locales sont concernées : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI, à savoir les communautés de communes ou d'agglomérations, syndicat de communes¹¹, etc.) et le département. La taxe foncière totale se décompose ainsi en trois composantes qui sont additionnées : communale, intercommunale et départementale. Enfin, plusieurs autres impôts locaux s'appuient sur la même assiette et sont prélevés avec la taxe foncière, en particulier la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (6,9 milliards d'euros de recettes en 2018).

3.1.2 Calcul de la taxe foncière

La taxe foncière est un impôt proportionnel et dont le montant se calcule comme le produit d'une assiette, définie dans le cadastre, et d'un taux qui varie en fonction de plusieurs caractéristiques.

Assiette de la taxe foncière. L'assiette de la taxe foncière est le revenu cadastral. Celui-ci est calculé à partir de la valeur locative cadastrale (VLC) de chaque bien. Selon la définition officielle, la valeur locative correspond au « loyer théorique annuel que l'immeuble serait susceptible de

11. Les syndicats de communes ne sont pas à fiscalité propre au sens où c'est l'administration qui fixe les taux applicables, au contraire des autres EPCI à fiscalité propre.

produire, dans des conditions normales, à une date de référence ». Elle est déterminée par les services de l'État à partir de loyers de référence censés refléter les loyers observés sur le marché locatif.

Bien que la loi en prévoie une révision régulière, les valeurs locatives cadastrales actuellement utilisées par l'administration sont anciennes : les valeurs locatives des biens à usage d'habitation¹² n'ont pas été révisées depuis 1970, mais simplement actualisées chaque année en fonction de l'inflation, et sont donc aujourd'hui largement décorrélées des loyers observés sur le marché locatif (Conseil des prélèvements obligatoires (2010)).

Calcul de la taxe foncière. Le revenu cadastral est calculé en deux temps. Les exonérations dont bénéficie le local sont appliquées à la valeur locative décrite précédemment afin d'obtenir une valeur locative nette. Ensuite, le revenu cadastral est obtenu en appliquant un abattement de 50 % à cette valeur locative nette¹³. Il existe deux grands types d'exonérations qui s'appliquent à la valeur locative cadastrale brute modulées par les caractéristiques du local, et en fonction de la situation du contribuable.

De nombreuses exonérations sont définies en fonction des caractéristiques du local :

- La plupart des bâtiments publics font l'objet d'une exonération totale et permanente ;
- Les logements neufs sont exonérés pendant deux ans à compter de leur date d'achèvement ;
- Des exonérations partielles ou totales sont prévues pour de multiples catégories d'immeubles : logements sociaux, logements à haut niveau de performance énergétique, immeubles situés dans un pôle de compétitivité ou dans un quartier de la politique de la ville, immeubles appartenant à une jeune entreprise innovante (JEI).

Certaines de ces exonérations sont appliquées par défaut mais peuvent être supprimées par les collectivités locales, notamment celles concernant les logements neufs. D'autres exonérations, bien que prévues par la loi, ne sont appliquées que sur décision des collectivités locales, comme par exemple celles au profit des JEI. Enfin, dans de rares cas, les collectivités locales peuvent moduler le taux d'exonération. Il est à noter que le taux des exonérations peut varier selon la collectivité locale. L'assiette nette de la TF peut donc varier pour les composantes communale, intercommunale et départementale (ce cas est toutefois peu fréquent).

En outre, la situation du contribuable peut également donner droit à une exonération et un dégrèvement. Ainsi, les personnes âgées de plus de 75 ans, handicapées ou titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI) sont exonérées de taxe foncière sur leur résidence principale, sous conditions de ressources. Les

12. Les valeurs locatives des propriétés non bâties n'ont pas été révisées depuis 1961. En revanche, les valeurs locatives des locaux professionnels ont été actualisées en 2015 et sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Une révision des valeurs locatives des locaux d'habitation a certes été votée par le Parlement en 1990, mais elle a ensuite été annulée notamment en raison d'effets redistributifs trop marqués (Marc et Jarlier (2012)). Plus récemment, en 2015, une expérimentation de mise à jour des valeurs locatives a été menée sur cinq départements (DGFIP (2016)). Enfin, la loi de finances pour 2020 prévoit leur révision pour les locaux d'habitation, avec une montée en charge progressive et une application finale en 2026.

13. D'après la législation fiscale, cet abattement vise à « prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation ».

personnes âgées de 65 à 74 ans bénéficient d'un dégrèvement de 100 € sur la taxe foncière associée à leur résidence principale sous les mêmes conditions de ressources.

Enfin, chaque collectivité à fiscalité foncière propre a le pouvoir de définir le taux de la taxe foncière applicable sur son territoire, et ce, dans certaines limites fixées par la loi. Le taux choisi par une collectivité est alors utilisé pour le calcul de la composante de la taxe foncière dont elle perçoit les recettes. La taxe foncière brute est égale à la somme de ses différentes composantes, augmenté de frais de gestion perçus par l'État et proportionnels aux différentes composantes. La dernière étape consiste en l'application d'un seuil de recouvrement : lorsque la taxe foncière sur un local est inférieure à 12 euros, le contribuable bénéficie d'un dégrèvement d'office.

Au final, le calcul de la taxe foncière se formalise comme suit. La taxe foncière T associée au bien i présentant les caractéristiques l et situé sur le territoire de la commune k s'écrit :

$$T_{ikl} = \sum_j (1 + \mu_j) \times \tau_{jk} \times 0,5 \times V_i \times (1 - \delta_{jkl}) \quad (1)$$

Dans cette expression, V_i désigne la valeur locative cadastrale du bien i , τ_{jk} désigne le taux de taxe foncière voté par la collectivité locale de niveau j (commune, EPCI ou département) à laquelle appartient la commune k , δ_{jkl} désigne le taux d'exonération applicable aux biens de caractéristiques l situés sur le territoire de la collectivité locale de niveau j (commune, EPCI ou département) à laquelle appartient la commune k , et μ_j le taux des frais de gestion applicable à la composante de la taxe foncière perçue par la collectivité de niveau j . La taxe foncière d'un ménage est la somme des taxes foncières des individus qui le composent, égales au total des taxes foncières sur les biens dont il est (co-)propriétaire.

3.2 Simulation de la taxe foncière

3.2.1 Champ étudié

La simulation de la taxe foncière et l'analyse de ses propriétés redistributives sont effectuées sur le patrimoine immobilier d'habitation des ménages résidents en France, défini comme l'ensemble des maisons, appartements et dépendances¹⁴ situés en France, affectés à un usage d'habitation et possédés en pleine propriété, ou en usufruit, par des personnes physiques résidant en France ou par des sociétés civiles immobilières dont tous les associés sont des personnes physiques.

14. Les dépendances isolées (garages, parkings, boxes) sont retenues dans le champ étudié en raison de la façon dont les dépendances des logements sont prises en compte dans le cadastre. Lorsqu'une dépendance fait physiquement partie d'un logement (par exemple un garage situé au rez-de-chaussée d'une maison), cette dépendance est considérée comme une simple caractéristique du logement, et n'existe pas comme bien immobilier séparé dans le cadastre. En revanche, lorsque la dépendance ne fait pas physiquement partie du logement (par exemple un garage situé sur la parcelle voisine, ou de l'autre côté de la rue), alors elle peut exister comme bien immobilier isolé dans le cadastre. Ainsi, un ménage qui possède un logement et un garage situé à proximité peut être propriétaire d'un seul bien immobilier (maison avec garage intégré) ou de deux biens immobiliers (maison et dépendance isolée), selon l'organisation du bâti. Les dépendances existant en tant que biens immobiliers isolés ont donc été conservées dans le champ de l'étude afin d'avoir une vision cohérente du patrimoine immobilier.

Ainsi, la définition du patrimoine immobilier retenu dans cette section comprend cinq critères : la nature des biens immobiliers, l'usage auquel ces biens sont affectés, le type de propriétaire, la nature du lien de propriété, et le pays de résidence fiscale du propriétaire. Chacun de ces critères implique une restriction de champ par rapport à l'ensemble des biens présents dans la base constituée :

- le critère relatif à la nature des biens exclut tous les locaux industriels et commerciaux ;
- le critère relatif à l'affectation des biens exclut tous les locaux affectés à un usage autre que l'habitation comme par exemple un usage commercial, professionnel ou industriel ;
- le critère relatif au type de propriétaire exclut les biens immobiliers possédés par des acteurs institutionnels publics ou privés, notamment les sociétés HLM, ainsi que les biens possédés par des ménages par l'intermédiaire de sociétés autres que des SCI (Sarl, SA, SAS, etc.), de SCI dont les associés comprennent des personnes morales, et d'instruments financiers (comme les parts de FCPI) ;
- le critère relatif à la nature du lien de propriété exclut les nus-propriétaires ;
- le critère relatif au pays de résidence fiscale des propriétaires exclut les biens immobiliers dont les propriétaires sont non-résidents.

Ce champ diffère de celui étudié dans la section 2. Premièrement, le champ est ici restreint aux locaux à usage d'habitation car le mode de calcul de la taxe foncière sur les locaux affectés à un autre usage est différent. Deuxièmement, le champ exclut les nus-propriétaires : l'usufruitier s'acquitte de la taxe foncière. Troisièmement, le champ étudié ici comprend les dépendances à usage d'habitation afin de conserver une définition cohérente du patrimoine d'habitation des ménages.

3.2.2 Simulation de la taxe foncière sur données exhaustives

La taxe foncière sur les propriétés bâties à usage d'habitation est simulée en appliquant la législation sur les valeurs locatives et les exonérations fournies par les données cadastrales. Les tableaux 7 et 8 présentent des statistiques descriptives sur la taxe foncière simulée. Le total estimé de la taxe foncière sur le patrimoine immobilier de l'étude est de 19,2 milliards d'euros en 2017 après prise en compte des exonérations, soit une moyenne de 1 104 euros par ménage imposé et 659 euros par logement (tableau 8). La qualité de la simulation est confirmée par le fait que les montants totaux par commune des parts communale et départementale de la taxe foncière sur les locaux d'habitation sont très proches voire identiques aux totaux observés dans les données REI (*cf.* annexe C).

Le nombre de ménages imposables à la taxe foncière, c'est-à-dire redevables d'un montant positif de taxe foncière avant exonérations, s'élève à 17,5 millions, soit 57,7 % des ménages. Cette part de ménages imposés est logiquement proche de la proportion de ménages possédant des logements. L'existence des exonérations¹⁵ et l'application du seuil de recouvrement aboutissent à

15. Selon l'administration fiscale, le mécanisme d'exonération en faveur des personnes âgées ou de condition modeste s'élève à 26 millions d'euros en 2017 et le dégrèvement d'office en faveur des personnes de condition

TABLEAU 7 – Statistiques descriptives concernant la taxe foncière

Type de local	Nombre de locaux (en milliers)	TF brute (millions d'euros)	TF nette (millions d'euros)	TF nette moyenne
Logements et dépendances affectés à un usage d'habitation	48 629	25 670	23 552	484,3 €
Champ de l'étude	36 619	20 064	19 199	524,3 €
<i>dont logements</i>	28 233	19 443	18 600	658,8 €
<i>dont maisons</i>	17 601	13 129	12 482	709,2 €
<i>dont appartements</i>	10 633	6 314	6 118	575,4 €
<i>dont dépendances</i>	8 386	621	599	71,4 €

Champ : Ensemble des maisons, appartements et dépendances à usage d'habitation.

Lecture : Les 36,6 millions de logements du champ de l'étude représentent 19,2 milliards d'euros de TFPB nette des réductions d'impôt, pour un montant moyen de 524 euros.

Sources : fichiers *Majic 2017*, *REI 2017*, calculs des auteurs.

un nombre de ménages imposés à la taxe foncière (c'est-à-dire acquittant un montant strictement positif de taxe foncière après exonérations) légèrement plus faible : 17,0 millions, soit 56,1 % des ménages. La distribution de la taxe foncière payée est également concentrée, à l'image du patrimoine sur lequel elle repose : 50 % des montants de taxe foncière nette acquittés sont inférieurs à 809 euros et 5 % des montants versés sont supérieurs à 2 938 euros. Le graphique 11 représente les effectifs de ménages en fonction de la taxe foncière qu'ils acquittent et montre par exemple que 80 % des ménages imposables s'acquittent de montants inférieurs à 1 500 euros. Le tableau 17 en annexe détaille les montants moyens ainsi que la distribution de la taxe foncière en fonction du nombre de biens possédés.

Comme tout prélèvement socio-fiscal, la taxe foncière opère une redistribution. Son effet sur la réduction, ou non, des inégalités de niveau de vie peut se représenter via les distributions associées (section 3.3). Enfin, les disparités du poids de la taxe foncière peuvent être étudiées à un niveau géographique fin en raison de l'exhaustivité de la source de données (section 3.4).

3.3 Un impôt globalement progressif en fonction du niveau de vie, mais régressif sur les propriétaires

3.3.1 Un impôt qui augmente légèrement avec le niveau de vie, sauf aux extrémités de la distribution

La part de la taxe foncière nette dans le revenu disponible des ménages croît avec le niveau de vie sur la plus grande partie de la distribution (graphique 12) : elle représente en moyenne 1,2 % du revenu disponible pour les ménages des deuxième et troisième dixièmes, contre plus de modeste entre 65 et 75 ans à 46 millions d'euros en 2017.

TABLEAU 8 – Statistiques descriptives sur la taxe foncière acquittée par les ménages

Champ	Nombre de ménages en millions		Part de ménages		Montant total en Md€	
	imposables	imposés	imposables	imposés	TF brute	TF nette
Tous ménages	17,52	17,04	57,7 %	56,1 %	19,9	19,1
Ménages dont le niveau de vie est connu	17,19	16,71	60,9 %	59,2 %	19,6	18,7

Champ	Distribution des montants de taxe foncière nette sur le champ des ménages imposables						
	Moyenne	P25	P50	P75	P90	P95	P99
Tous ménages	1 087 €	506 €	809 €	1 300 €	2 153 €	2 938 €	5 435 €
Ménages dont le niveau de vie est connu	1 088 €	508 €	811 €	1 302 €	2 125 €	2 902 €	5 364 €

Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des logements et dépendances à usage d'habitation.

Champ : Ménages résidents et logements et dépendances situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 57,7 % des ménages sont imposables à la taxe foncière en 2017, et 56,1 % des ménages sont effectivement imposés. Les ménages imposables à la taxe foncière acquittent un montant moyen de taxe foncière nette de 1 087 €. 50 % des ménages imposables acquittent un montant inférieur à 809 €.

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

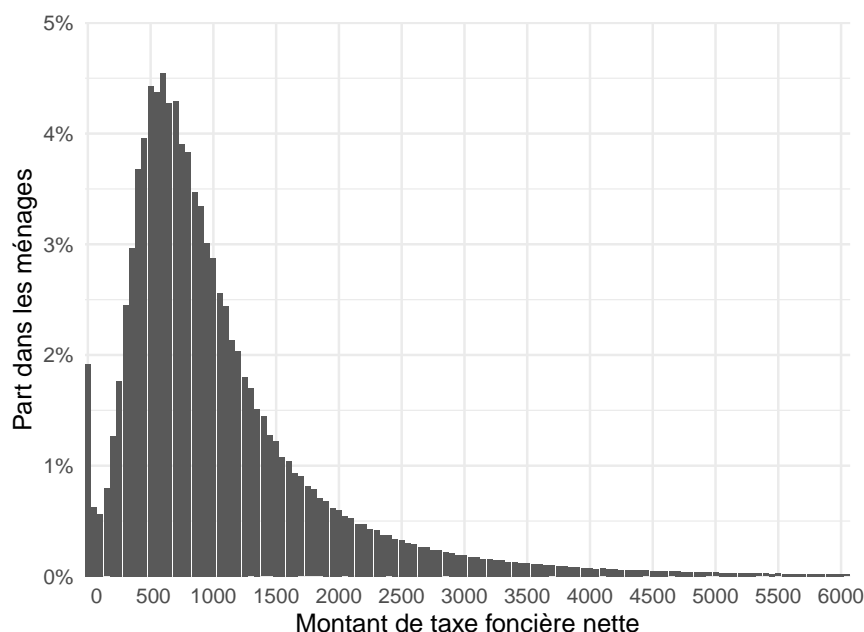
2 % pour les ménages des deux derniers dixièmes. En revanche, la taxe foncière présente un profil régressif aux extrémités de la distribution de niveau de vie : sa part dans le revenu disponible des ménages des quatre premiers centièmes de la distribution dépasse 1,5 %, contre 1,2 % au niveau du 15^e centième. De même, elle diminue chez les ménages les plus aisés, de 2,2 % en moyenne pour les ménages des centièmes 91 à 98 à 2,1 % pour le 99^e centième et 1,6 % pour le dernier centième, et moins de 1 % pour le dernier millième.

Par ailleurs, les exonérations (écart entre les deux courbes du graphique 12) bénéficient principalement aux ménages des quatre premiers dixièmes de la distribution de niveau de vie.

3.3.2 Un impôt régressif sur les propriétaires

Toutefois, cette analyse néglige le fait que la propriété immobilière est concentrée chez les ménages les plus aisés, et que la part de ménages propriétaires (donc imposables à la taxe foncière) est plus faible chez les ménages modestes. Cela revient à se concentrer sur les ménages propriétaires, seuls concernés par l'imposition foncière (voir graphique 13). En rapportant la taxe foncière au revenu disponible des ménages imposables à cet impôt, le constat est alors inversé par rapport au graphique précédent. Sur le champ des ménages imposables, la part de la taxe foncière dans le revenu disponible des ménages imposables à la taxe foncière décroît en fonction du niveau de vie pour la première moitié de la distribution : de plus de 4 % pour les ménages

GRAPHIQUE 11 – Distribution de la taxe foncière nette acquittée en 2017



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Champ : Ménages résidents imposables à la taxe foncière.

Lecture : 4,5 % des ménages s'acquittent d'une taxe foncière comprise entre 600 et 650 euros ; 33 % des ménages imposables à la TF ont une TF inférieure à 600 euros.

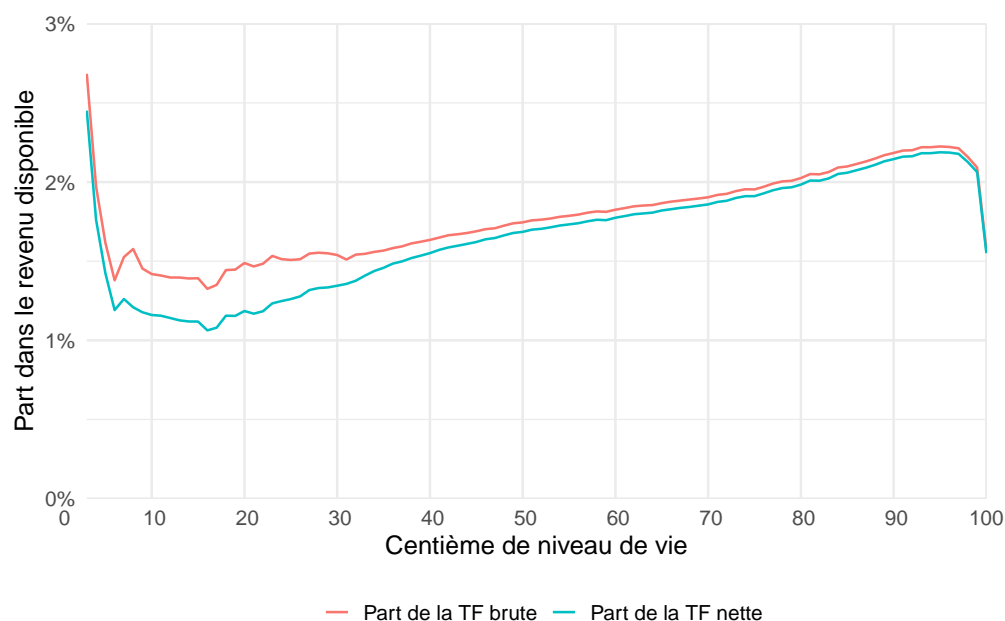
Note : les ménages sont regroupés par tranche de 50 euros de taxe foncière brute. Le nombre élevé de montants compris entre 0 et 50 € correspond à des ménages qui possèdent uniquement des dépendances.

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

les plus modestes à 2,5 % pour les ménages médians. La part de la taxe foncière dans le revenu disponible est stable à 2,5 % pour la moitié de la distribution, à l'exception du top 5 % pour lequel elle décroît à nouveau. Pour les propriétaires appartenant aux personnes les 1 % les plus aisées, cette part représente 1,5 %.

Le graphique 13 décompose également la taxe foncière entre les montants acquittés sur les résidences principales, sur les résidences secondaires et celle portant sur les autres logements. Après application des exonérations, la part de la taxe foncière sur la résidence principale dans le revenu disponible des ménages imposables décroît au sein des 10 % les plus modestes, est stable à un niveau proche de 2 % du revenu disponible sur les dixièmes 2 à 8, puis décroît à nouveau au sein des 20 % les plus aisés. Ce résultat confirme les conclusions de Carbonnier (2019). En revanche, la part de la taxe foncière acquittée sur les résidences secondaires et les autres logements dans le revenu disponible des ménages imposables augmente légèrement dans le

GRAPHIQUE 12 – Part de la taxe foncière nette dans le revenu disponible en fonction du niveau de vie en 2017



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d’habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

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

Lecture : La taxe foncière brute représente 1,5 % du revenu disponible des ménages proches du 30^e centième de niveau de vie. La taxe foncière nette en représente 1,3 %.

Note : Par souci de lisibilité, les deux premiers centièmes de la distribution des niveaux de vie ne sont pas représentés. Le graphique complet figure en annexe (graphique 26).

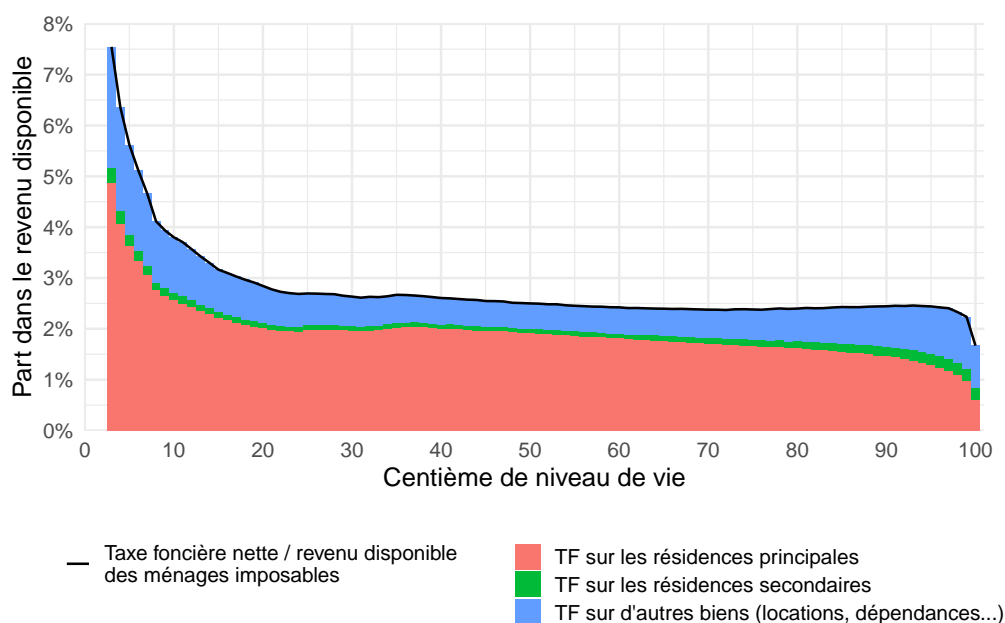
Sources : fichiers Majic 2017, RCS, Fidéli 2017, REI 2017, calculs des auteurs.

haut de la distribution, notamment en raison de l’augmentation du nombre de biens possédés. En effet, la part de résidences secondaires et d’investissements locatifs dans le patrimoine immobilier croît avec le niveau de vie (cf. section 2).

Cette part de la taxe foncière dans le revenu disponible des ménages imposables varie au sein des catégories de niveaux de vie (voir graphique 27 en annexe). Parmi les ménages proches du niveau de vie médian et imposables à la taxe foncière, 10 % paient une taxe foncière supérieure à 5 % de leur revenu disponible (soit environ deux fois la part moyenne chez ces ménages), et 10 % paient une taxe foncière inférieure à 1 % de leur revenu disponible.

Ces résultats éclairent l’interprétation que l’on peut faire de la taxe foncière : une taxe locale finançant les aménités locales ou une imposition d’un patrimoine capitalistique. D’une part, l’imposition des résidences principales et secondaires correspond plutôt à un moyen de financer les biens publics locaux pour un lieu de résidence du propriétaire (voir Jannin et Sotura (2020)) ;

GRAPHIQUE 13 – Décomposition de la taxe foncière nette des ménages imposables à la taxe foncière par statut d’occupation du logement



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d’habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

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

Lecture : Parmi les ménages proches du 30^e centième de niveau de vie, la taxe foncière représente 2,6 % du revenu disponible des ménages qui paient la taxe foncière.

Note : Les centièmes de niveau de vie sont définis sur l’ensemble des ménages (et non sur la population des seuls propriétaires). Par souci de lisibilité, les deux premiers centièmes de la distribution des niveaux de vie ne sont pas représentés.

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

d’autre part, la taxe foncière sur les logements à usage locatif s’interprète plutôt comme un impôt sur le patrimoine immobilier de rapport, à l’image de l’impôt sur la fortune immobilière.

3.4 Disparités géographiques de la taxe foncière

3.4.1 Une variabilité selon les régions

Le taux d'effort de la taxe foncière, défini comme la part moyenne de la taxe foncière dans le revenu disponible des ménages imposables à cet impôt, varie notablement en fonction du lieu de résidence des ménages (carte 14) : cette part est proche de 2 % dans l'ouest de la France (Bretagne, Pays de la Loire) et dans l'est de la France (Grand-est), et supérieure à 3 % dans le sud-ouest (Occitanie) et sur le pourtour méditerranéen. Cette structure géographique reste présente, bien que moins nettement, si l'on se restreint au taux d'effort de la taxe foncière sur la résidence principale¹⁶ (carte 29 en annexe). En revanche, il existe une forte hétérogénéité au sein des régions en raison des géographies urbaines variées (voir tableaux 18 et 19 en annexe).

3.4.2 Une hétérogénéité marquée en Île-de-France

L'hétérogénéité du taux d'effort est marquée en Île-de-France (carte 15), et on constate une différence nette entre les départements de la métropole parisienne : le taux d'effort moyen est le plus faible dans Paris et dans les Hauts-de-Seine (respectivement 1,6 % et 1,9 %), présente une valeur intermédiaire dans le Val-de-Marne (2,7 % en moyenne) et est la plus élevée en Seine-Saint-Denis (3,0 %). Cette hétérogénéité du taux d'effort moyen reflète principalement les écarts entre les parts moyennes de la taxe foncière sur la résidence principale dans le revenu disponible des ménages imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale (carte 30 en annexe) : celui-ci s'établit à 0,8 % en moyenne dans Paris, 1,1 % dans les Hauts-de-Seine, 1,0 % dans le Val-de-Marne et 2,3 % en Seine-Saint-Denis.

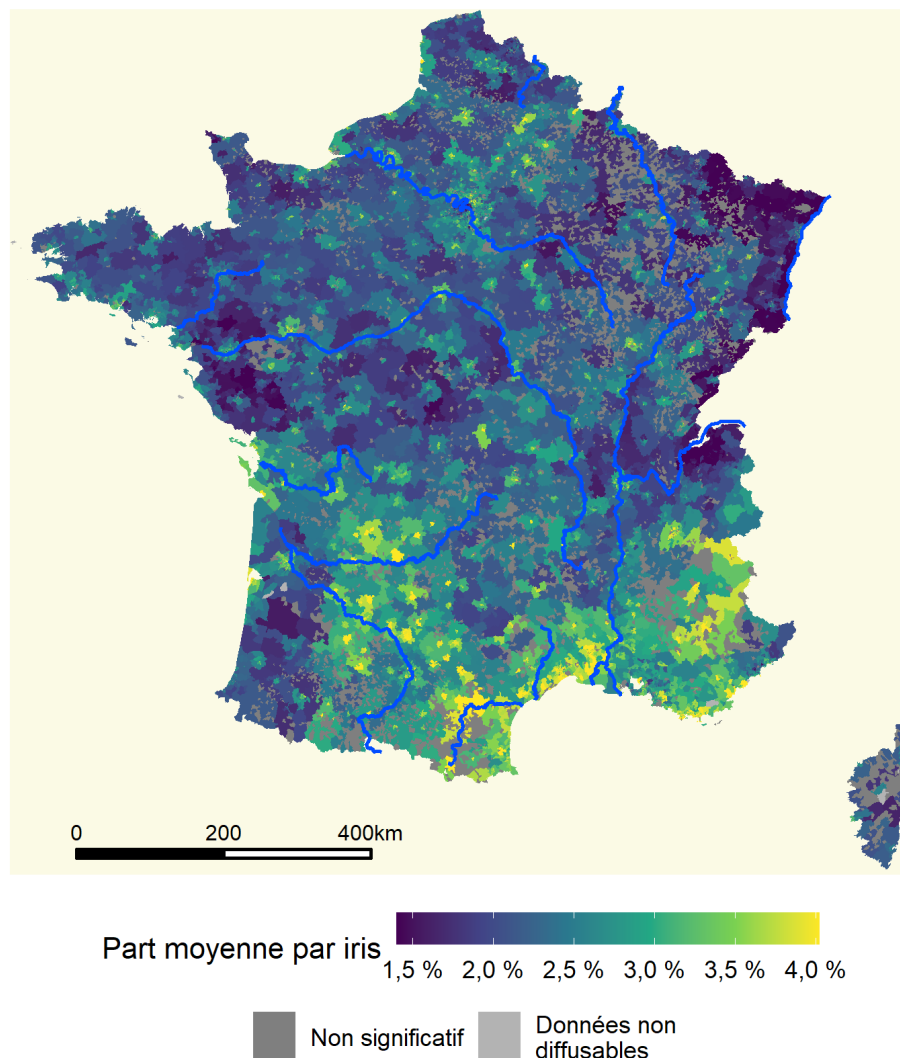
Les écarts de revenus moyens entre départements ne suffisent pas à expliquer cette hétérogénéité. En effet, cette hétérogénéité demeure si l'on compare les taux d'effort par dixième de niveau de vie¹⁷ (tableau 20 en annexe) : la taxe foncière sur la résidence principale représente en moyenne 2,3 % du revenu disponible des ménages du 8^e dixième de niveau de vie résidant en Seine-Saint-Denis et imposables à la taxe foncière, contre 1,2 % pour les ménages parisiens imposables appartenant au même dixième de niveau de vie, et 1,6 % dans les Hauts-de-Seine.

La principale explication de cette hétérogénéité tient aux écarts de taux de taxe foncière entre collectivités locales. Ainsi, la carte 16 représente le taux de taxe foncière brute applicable dans chaque commune d'Île-de-France (c'est-à-dire le terme $\sum_j (1 + \mu_j) \times \tau_{jk}$ de l'équation 1) mettant en évidence une structure géographique similaire à celle de la carte 30. Dans l'ensemble, le taux moyen de taxe foncière brute s'élève à 19,6 % en Seine-Saint-Denis contre 10,2 % dans Paris et 12,5 % dans les Hauts-de-Seine.

16. Ce taux est défini comme la part moyenne de la taxe foncière sur la résidence principale dans le revenu disponible des ménages imposables.

17. Les dixièmes de niveau de vie sont définis sur l'ensemble des ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif (et non par département). Les ménages résidant des départements différents et appartenant au même dixième de niveau de vie ont donc des niveaux de vie comparables.

GRAPHIQUE 14 – Part de la taxe foncière nette dans le revenu disponible des ménages imposables, par lieu de résidence des ménages



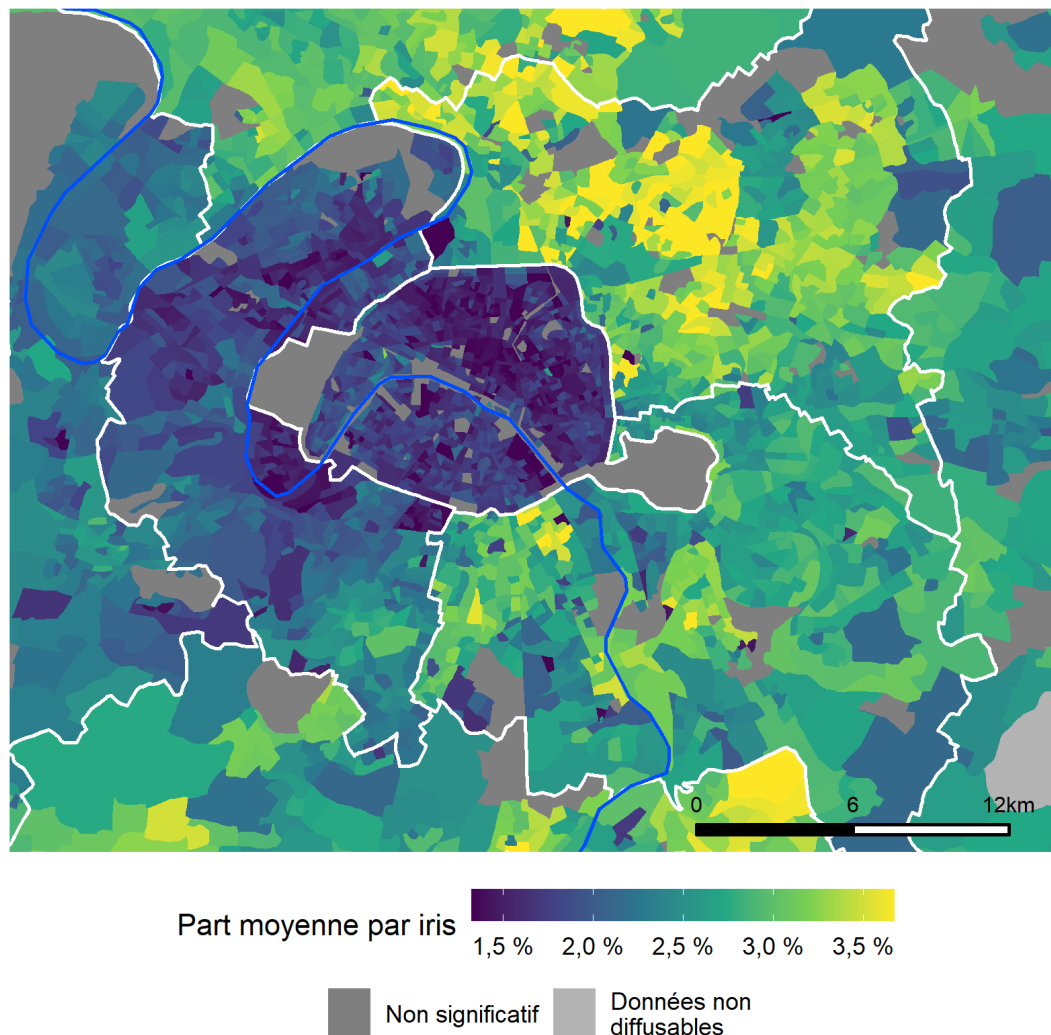
Champ : Ménages résidents dont le niveau de vie est connu, imposables à la taxe foncière. Les résultats ne sont pas représentés pour les iris comprenant moins de 50 ménages imposables à la taxe foncière.

Lecture : La taxe foncière représente plus de 3 % du revenu disponible des ménages redevables de cet impôt sur le pourtour méditerranéen et dans le sud de la France. Cette part est inférieure à 2 % dans le Sud-Ouest (Pyrénées-Atlantique, Gironde), l'Ouest (région de Nantes) et dans l'Est (Alsace).

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

Note : cette carte est construite en prenant en compte les biens possédés en pleine propriété ou en usufruit.

GRAPHIQUE 15 – Part de la taxe foncière nette dans le revenu disponible des ménages imposables en région parisienne, par lieu de résidence des ménages



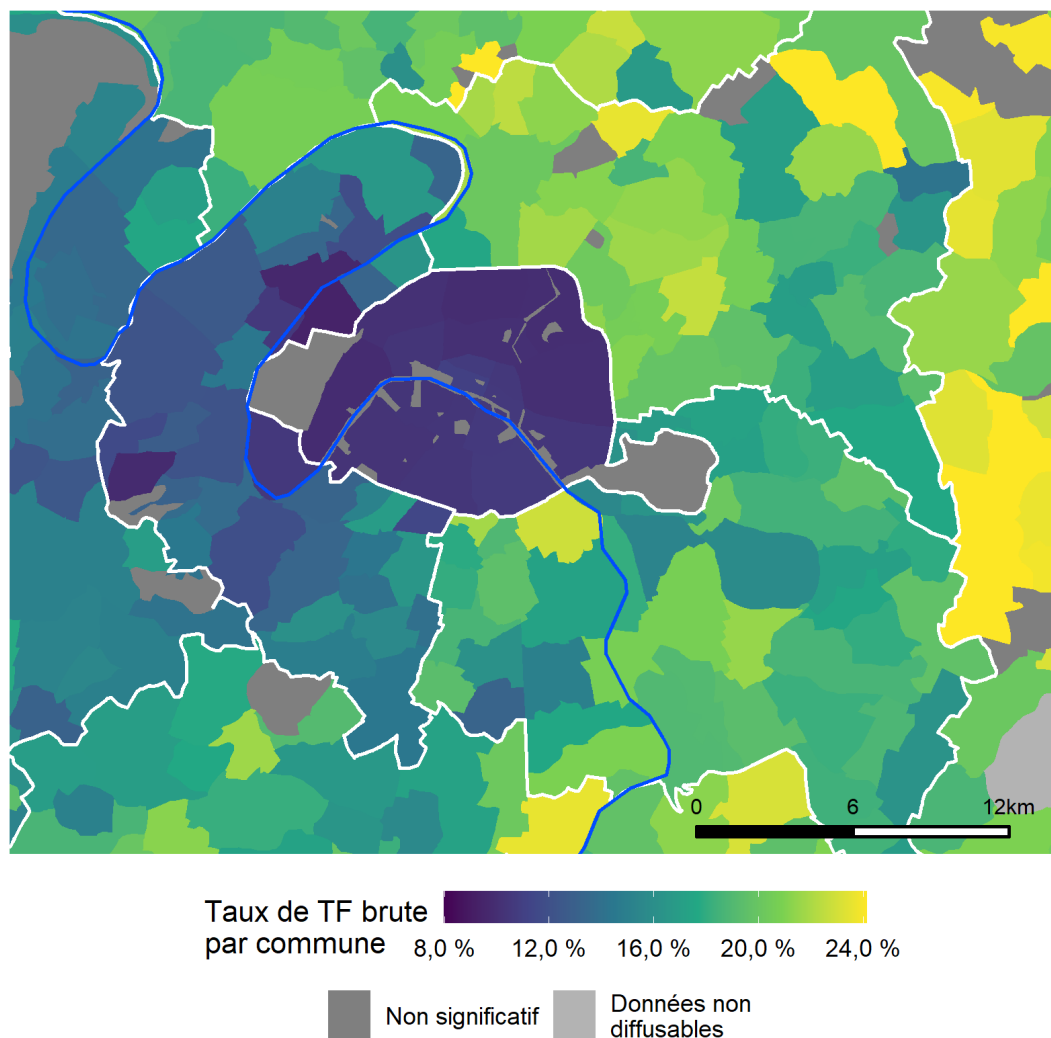
Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière. Les résultats ne sont pas représentés pour les iris comprenant moins de 50 ménages imposables à la taxe foncière.

Champ : Ménages résidents dont le niveau de vie est connu, imposables à la taxe foncière.

Lecture : La taxe foncière acquittée par les ménages imposables à cet impôt et résidant dans Paris représente en moyenne moins de 1,5 % de leur revenu disponible. Cette part est supérieure à 2,5 % dans la plus grande partie de la Seine-Saint-Denis, et supérieure à 3,5 % dans certaines communes.

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

GRAPHIQUE 16 – Taux de taxe foncière brute en région parisienne, par commune



Note : Le taux de taxe foncière brute représenté prend en compte toutes les composantes de la taxe foncière ainsi que les frais de gestion et de recouvrement, mais pas les exonérations. Il correspond au terme $\sum_j (1 + \mu_j) \times \tau_{jk}$ de l'équation 1.

Champ : Communes.

Lecture : Le taux de taxe foncière applicable dans Paris est de 10,2 %. La taxe foncière acquittée sur leur résidence principale par les ménages imposables à cet impôt et résidant dans Paris représente en moyenne moins de 1 % de leur revenu disponible. Cette part est supérieure à 2 % dans la plus grande partie de la Seine-Saint-Denis.

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

Conclusion et perspectives

Grâce à la construction d'une nouvelle source de données exhaustive permettant des représentations géographiques fines et des résultats précis, cette étude éclaire la répartition du patrimoine immobilier et de la taxe foncière. Ce rapprochement entre des bases administratives et le fichier Fidéli apporte une grande variété d'informations statistiques. Il illustre l'évolution récente des exploitations statistiques avec un accroissement de la variété et de l'accessibilité des données administratives (voir André et Meslin (2022)).

L'étude du patrimoine immobilier met en évidence qu'un quart des ménages vivant en France sont propriétaires de plusieurs logements et détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers. En outre, plus le niveau de vie augmente, plus les ménages détiennent un nombre élevé de logements. Cependant, le degré de concentration du patrimoine immobilier varie selon l'usage des logements. Si le patrimoine résidentiel, c'est-à-dire les résidences principales et secondaires occupées par leurs propriétaires, est quasiment uniformément réparti en fonction du niveau de vie, la propriété des logements en location est nettement plus concentrée que celle des autres logements, et la concentration de la propriété immobilière est maximale dans le centre des grandes agglomérations. Dès le troisième logement possédé, la propriété immobilière des particuliers est essentiellement à usage locatif. En outre, les ménages possédant plus de logements recourent davantage aux sociétés civiles immobilières.

En ce qui concerne la taxe foncière sur les locaux à usage d'habitation (logements et dépendances), elle augmente légèrement avec le niveau de vie, à l'exception des deux extrémités de la distribution. Toutefois, elle pèse davantage sur les propriétaires les plus modestes que sur les propriétaires les plus aisés, confirmant les résultats de Carbonnier (2019). Les dépenses fiscales (exonérations et dégrèvements) sont concentrées sur les trois premiers dixièmes de niveau de vie.

La construction de cette base a permis un grand enrichissement de l'information statistique sur le patrimoine immobilier, en ajoutant notamment les résidences secondaires ainsi que les biens mis en location ou possédés *via* des SCI. Enfin, la base de données présentée dans ce document va être complétée. Des travaux en cours se concentrent sur l'élaboration d'une méthode d'estimation de la valeur de marché des biens immobiliers. Des utilisations nouvelles de cette source peuvent déjà être envisagées : analyses détaillées de la propriété immobilière, simulation des effets redistributifs de scénarios de réformes de la taxe foncière¹⁸, analyse du parc locatif privé et du fonctionnement du marché locatif entre particuliers. Ces résultats permettront en premier lieu de représenter plus finement la taxe foncière en fonction du patrimoine immobilier.

18. Ces travaux permettraient par exemple d'évaluer les effets redistributifs d'une hausse générale de la taxe foncière (effets moyens, gagnants et perdants, concentration des gains et pertes, etc., cf. Bonnet, Garbinti, et Grobon (2018)), changements paramétriques à différents échelons territoriaux, valorisation aux prix de marché de l'assiette, actualisation des valeurs locatives à enveloppe constante (voir Chapelle, Fabre, et Lallemand (2020)).

Références

- ALLARD, T., V. BAYARDIN, F. BERTAUX, M.-A. BASCIANI-FUNESTRE, H. BOUHALLI, P. MONNIER, H. CIESIELSKI, ET R. RINCK (2020) : “Paris et l’ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l’achat pour la majorité des locataires franciliens,” *Insee Analyses Île-de-France* 113.
- ANDRÉ, M., ET O. MESLIN (2022) : “Patrimoine immobilier des ménages : enseignements d’une nouvelle exploitation de sources administratives,” *Courrier des statistiques*, 7.
- ARNOLD, C. (2020) : “37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020,” *Insee focus*, 217.
- ARNOLD, C., ET J. BOUSSARD (2017) : “L’accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008,” *Insee Références, Les conditions de logement en France*.
- BASTANI, S., ET D. WALDENSTRÖM (2020) : “How Should Capital Be Taxed?,” *Journal of Economic Surveys*, 34(4), 812–846.
- BENOTEAU, I., ET O. MESLIN (2017) : “Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages : comparaisons internationales,” Rapport, Conseil des prélèvements obligatoires.
- BÉRARD, G., ET A. TRANNOY (2019) : “Un impôt immobilier tout en un : rendement, progressivité et faisabilité,” *Revue de l’OFCE*, 161, 177–224.
- BLÖCHLIGER, H. (2015) : “Réformer la taxe foncière, parent pauvre du régime fiscal,” *Documents de travail du Département des Affaires économiques de l’OCDE*.
- BONNET, C., B. GARBINTI, ET S. GROBON (2018) : “Rising inequalities in access to home ownership among young households in France, 1973-2013,” *Economie et Statistique*, 500(1), 117–138.
- BONNET, O., G. CHAPELLE, A. TRANNOY, ET E. WASMER (2021) : “Land is back, it should be taxed, it can be taxed,” *European Economic Review*, p. 103696.
- CARBONNIER, C. (2019) : “L’impact distributif de la fiscalité locale sur les ménages en France,” *Économie et Statistique*, 507-508.
- CAZENAVE-LACROUTS, M.-C., D. GUILLAS, G. LEBRAULT, ET B. MORDIER (2019) : “10 % des ménages détiennent près de la moitié du patrimoine total,” *Insee focus*, 176.
- CHAPELLE, G., B. FABRE, ET C. LALLEMAND (2020) : “Révision des valeurs locatives sur les locaux d’habitation : une évaluation sur grandes agglomérations,” Discussion Paper Rapport IPP n 29, Institut des Politiques Publiques.
- CONSEIL DES PRÉLÈVEMENTS OBLIGATOIRES (2010) : “La fiscalité locale,” Rapport, Cour des comptes.

- (2017) : “Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages,” Rapport, Cour des comptes.
- COUR DES COMPTES (2009) : “L’assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l’État,” Rapport, Cour des comptes.
- (2016) : “Les finances publiques locales,” Rapport, Cour des comptes.
- (2017) : “La gestion de la fiscalité directe locale par la DGFIP,” Rapport, Cour des comptes.
- DEMOLY, E., ET C. SCHWEITZER (2020) : “Les ménages les plus modestes dépendent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports,” *Insee Focus* 203.
- DGFIP (2016) : “Rapport relatif à l’expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d’habitation menée en 2015,” Rapport, Ministère des Finances.
- ELHORST, J. P. (2010) : “Applied Spatial Econometrics : Raising the Bar,” *Spatial Economic Analysis*, 5(1), 9–28.
- FISCHEL, W. A. (2000) : “Municipal corporations, homeowners, and the benefit view of the property tax,” *Property Taxation and Local Public Finance*, Wallace E. Oates, eds, pp. 1781–1803.
- FULLERTON, D., ET G. E. METCALF (2002) : “Tax incidence,” *Handbook of public economics*, 4, 1787–1872.
- GARBINTI, B., ET P. LAMARCHE (2014) : “Qui épargne ? Qui désépargne ?,” *Les revenus et le patrimoine des ménages*, pp. 25–38.
- GARBINTI, B., P. LAMARCHE, ET L. SALEMBIER (2012) : “Héritages, donations et aides aux ascendants et descendants,” *Les revenus et le patrimoine des ménages*, pp. 56–69.
- GARBINTI, B., ET F. SAVIGNAC (2020) : “Accounting for Intergenerational Wealth Mobility in France over the 20th Century : Method and Estimations,” *Banque de France Working Paper*.
- GERARDIN, M. (2018) : “Taxe foncière et redistributivité : Microsimulation d’une révision des valeurs locatives,” *Université Paris-Saclay*, Mémoire de M2.
- GUVENEN, F., G. KAMBOUROV, B. KURUSCU, S. OCAMPO-DIAZ, ET D. CHEN (2019) : “Use it or lose it : Efficiency gains from wealth taxation,” Discussion paper, National Bureau of Economic Research.
- JANNIN, N., ET A. SOTURA (2020) : “This Town Ain’t Big Enough ? Quantifying Local Public Goods Spillovers,” *Working papers*.

- LAMARCHE, P., ET S. LOLLIVIER (2021) : “Fidéli, l’intégration des sources fiscales dans les données sociales,” *Courrier des statistiques*, 6.
- MARC, F., ET P. JARLIER (2012) : “Valeurs locatives cadastrales : la reprise rapide de la révision des locaux professionnels, un préalable à la seconde étape pour les locaux d’habitation,” Rapport n 593 (2011-2012), Sénat.
- OATES, W. E. (1969) : “The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values : An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis,” *Journal of Political Economy*, 77(6), 957–971.
- OATES, W. E., ET W. A. FISCHER (2016) : “Are local property taxes regressive, progressive, or what ?,” *National Tax Journal*, 69(2), 415–433.
- PIKETTY, T., ET G. ZUCMAN (2014) : “Capital is Back : Wealth-Income Ratios in Rich Countries 1700–2010,” *The Quarterly Journal of Economics*, 129(3), 1255–1310.
- TRANNOY, A. (2011) : “Pour une remise à plat de la fiscalité foncière et immobilière,” *Regards croisés sur l’économie*, pp. 133–144.
- (2018) : “Taxation foncière redistributive : une fondation macroéconomique du georgisme,” *Revue française d’économie*, XXXIII, 181.
- VIGNOLLES, B. (2013) : “Réformer la taxe d’habitation ?,” Discussion paper, IPP, mimeo.
- ZODROW, G. R. (2001) : “The property tax as a capital tax : A room with three views,” *National Tax Journal*, 54(1), 139–156.
- (2014) : “Intrajurisdictional capitalization and the incidence of the property tax,” in *TAXATION IN THEORY AND PRACTICE : Selected Essays of George R. Zodrow*, pp. 489–522. World Scientific.

A Appariement entre le cadastre et le fichier Fidéli

A.1 Généralités

Les fichiers fonciers Majic sont constitués par les services fiscaux à partir des informations du cadastre. Ils identifient les propriétés bâties (maison, appartement, bureau, garage, etc.), les propriétés non bâties (jardins, champs, lacs, etc.) et les propriétaires (état civil, adresse, nature du droit de propriété). En revanche, ces données ne contiennent pas d'identifiant unique des propriétaires personnes physiques¹⁹. La production du fichier Fidéli comprend une étape d'identification des personnes physiques à partir des données fiscales, et comprend une table décrivant l'ensemble des individus adultes connus dans ces données (état civil, adresse), avec un identifiant individuel en complément des identifiants fiscaux.

L'appariement entre les données cadastrales et le fichier Fidéli a donc pour objectif de retrouver l'identifiant individuel des propriétaires personnes physiques, de façon à ce qu'il soit possible de reconstituer la liste des biens immobiliers dont chaque individu est (co-)propriétaire. Cet appariement consiste à rechercher dans la table des individus adultes du fichier Fidéli un individu dont l'état civil est identique ou très similaire à celui des propriétaires figurant dans le cadastre. Plus précisément :

- Les données du cadastre utilisées dans l'appariement prennent la forme d'une table comprenant une ligne par local et par propriétaire. Elle contient des variables relatives aux locaux (identifiant, type de local, adresse) et aux propriétaires (état civil, adresse, nature du droit de propriété). Cette table est issue du croisement entre la table des locaux et la table des propriétaires, et compte 74,45 millions d'observations pour 40,96 millions de biens immobiliers.
- Les données du fichier Fidéli utilisées dans l'appariement prennent la forme d'une table comprenant une ligne par individu majeur, par foyer fiscal et par adresse à laquelle ce foyer est connu. Elle comprend des variables relatives à l'individu (état civil, identifiant individuel et identifiants fiscaux) et l'adresse du foyer fiscal (adresse détaillée et identifiant du logement) et compte 80,6 millions d'observations pour 58,0 millions d'individus.

A.2 Algorithme d'appariement

L'appariement comporte neuf étapes. Chaque étape cherche à appairer les lignes non encore appariées à l'issue de l'étape précédente, et comprend des critères d'appariement ainsi qu'une validation de l'appariement en fonction d'un score (pour départager les individus Fidéli lorsque plusieurs d'entre eux répondent aux critères d'appariement). Sauf exceptions détaillées ci-dessous, les critères d'appariement sont issus de la liste suivante : les prénoms, le nom de famille et le nom d'usage, la date et le lieu de naissance ainsi que l'adresse. Chaque étape d'appariement se

19. Les données comportent un identifiant unique départemental pour chaque propriétaire, mais cet identifiant varie d'un département à l'autre. En revanche, les données cadastrales contiennent l'identifiant national Siren lorsque le propriétaire est une société immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

déroule en trois temps :

- Les critères d'appariement sont utilisés pour réaliser la jointure entre les données cadastrales et la table des adultes du fichier Fidéli. Par exemple, pour un propriétaire mentionné dans le cadastre, on recherche les individus du fichier Fidéli ayant exactement le même nom de naissance, le même premier prénom, et la même date de naissance.
- Un score de validation est calculé pour chacun des individus Fidéli retrouvés grâce aux critères d'appariement ; la valeur du score est d'autant plus élevée que l'individu du fichier Fidéli a des caractéristiques identiques à celui du propriétaire (et autres que les critères d'appariement). Le score est nul lorsque l'individu Fidéli ne remplit aucun critère de filtre. Par exemple, le score vaut 1000 si le nom d'épouse de l'individu Fidéli est identique au nom d'épouse du propriétaire, 100 si le lieu de naissance et la commune de résidence de l'individu Fidéli sont identiques à celui du propriétaire, 10 si seul le lieu de naissance est identique, 1 si seule la commune de résidence est identique, 0 sinon. On obtient ainsi des scores compris entre 0 (tous les critères de filtre sont négatifs) et 1111 (tous les critères de filtre sont positifs) .
- Le score est utilisé pour départager les individus Fidéli. Un appariement est réalisé entre un propriétaire du cadastre et un individu du fichier Fidéli uniquement si le score le plus élevé n'a été obtenu que par un seul individu Fidéli. En revanche, aucun appariement n'est réalisé lorsque deux ou plusieurs individus Fidéli distincts ont obtenu le score le plus élevé. Exemple 1 : aucun des individus Fidéli n'obtient un score de 1000 ni de 100 ; un seul obtient un score de 10, et deux autres individus ont un score de 1. On apparie alors le propriétaire du cadastre avec l'individu Fidéli ayant obtenu le score de 10. Exemple 2 : aucun des individus Fidéli n'obtient un score de 1000 ni de 100 ; deux individus Fidéli obtiennent un score de 10, et un autre individu obtient un score de 1. Aucun appariement n'est effectué dans ce cas, car l'algorithme n'est pas parvenu à départager les deux individus Fidéli ayant obtenu le score de 10.

A.3 Description des étapes d'appariement

Le tableau 9 donne les critères d'appariement et la méthode de calcul du score pour chaque étape d'appariement. Les différentes étapes appellent les précisions suivantes :

- Deux chaînes de caractères sont dites similaires si leur distance d'édition est inférieure à un seuil (fixée par exemple à 25 pour le nom de naissance et à 15 pour le nom de conjoint). La distance d'édition permet de comparer deux chaînes de caractères en comptant le nombre d'opérations (remplacements, suppressions ou insertions de caractères) nécessaires pour passer d'une chaîne de caractères à l'autre, chaque opération étant pondérée par un coût. La distance d'édition est égale à la somme des coûts divisée par la longueur de la chaîne²⁰. Les coûts associés à chaque opération sont détaillés dans le tableau suivant :

20. Voir la documentation de la fonction SPEDIS du logiciel SAS pour plus de détails

Opération	Coût
Supprimer une lettre en double	25
Doubler une lettre	50
Inverser deux lettres consécutives	50
Supprimer une lettre à la fin	50
Insérer une lettre à la fin	35
Supprimer une lettre au milieu	50
Insérer une lettre au milieu	100
Remplacer une lettre au milieu	100
Supprimer la première lettre	100
Insérer une lettre en première position	200
Remplacer la première lettre	200

- Deux suites de mots sont dites concordantes si tous les mots de l’une sont inclus dans l’autre (à des différences d’orthographe près). Ainsi, « Victor Marie Hugo » et « Victor Hugo » concordent, mais « Victor Marie Hugo » et « Victor Pierre Hugo » ne concordent pas.
- Trois étapes d’appariement mobilisent des identifiants fiscaux :
 - L’étape 1 consiste à retrouver dans le fichier Fidéli le propriétaire destinataire de l’avis d’imposition foncier, dont l’identifiant fiscal unique est renseigné dans le fichier de la taxe d’habitation²¹. La table des individus Fidéli est appariée à la table des données cadastrales à l’aide de cet identifiant.
 - L’étape 8 consiste à rechercher les propriétaires d’un logement parmi les occupants de ce local. Pour ce faire, la table des individus Fidéli est appariée à la table des données cadastrales à l’aide de l’identifiant unique du logement dans le fichier de la taxe d’habitation.
 - L’étape 9 consiste à rechercher, pour les propriétaires du cadastre qui ont été appariés à un individu Fidéli à une étape précédente au titre d’un bien immobilier, les autres biens immobiliers dont ils sont propriétaires dans le même département et pour lesquels l’appariement n’a pas réussi lors des étapes précédentes. Cette étape utilise l’identifiant départemental unique de personne.

A.4 Résultats détaillés de l’appariement

Le tableau 10 présente les résultats des différentes étapes d’appariement. La grande majorité des appariements est réalisée au cours des trois premières étapes. Dans l’ensemble, on parvient à appairer un propriétaire d’un local à un individu du fichier Fidéli dans 95,8 % des cas. Il est à noter que, parmi les propriétaires non appariés, certains ne peuvent pas être identifiés car ils

²¹. En revanche l’identifiant fiscal unique n’est pas connu pour les autres propriétaires.

ne figurent pas dans la table des individus adultes du fichier Fidéli, par exemple les personnes mineures.

Le tableau 11 présente les résultats de l'appariement, détaillés par type de propriétaire et par type de bien. On peut constater que l'appariement est meilleur pour les biens possédés par des personnes physiques que pour les autres biens. Deux facteurs contribuent à expliquer la moindre qualité de l'appariement dans le cas des biens possédés par des SCI. Premièrement, les données d'état civil disponibles sur les associés de SCI dans le registre du commerce et des sociétés sont de moindre qualité que celles disponibles sur les personnes physiques dans le cadastre. Deuxièmement, les individus non-résidents (non présents dans le fichier Fidéli) sont plus fréquents chez les associés de SCI que chez les personnes physiques.

TABLEAU 9 – Description de l’algorithme d’appariement

Étape	Critères d’appariement	Score	Définition du score
1	Identifiant fiscal de l’individu identique	1000	Destinataire de l’avis foncier, date de naissance identique, nom de naissance ou de conjoint identique et prénoms identiques dans le même ordre
		100	Destinataire de l’avis foncier, date de naissance identique, nom de naissance ou de conjoint identique et premier prénom identique
		10	Destinataire de l’avis foncier, date de naissance proche, nom de naissance ou de conjoint identique et premier prénom identique
		1	Destinataire de l’avis foncier, nom complet concordant, genre identique
2	Nom de naissance identique, date de naissance identique, lieu de naissance identique	1000	Nom de conjoint identique
		100	Prénoms identiques dans le même ordre
		10	Premier prénom identique
3	Nom de naissance similaire, année de naissance identique, adresse complète identique, premier prénom identique	1	Prénoms concordants
		10000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, prénoms concordants, lieu de naissance identique
		1000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, prénoms concordants
		100	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, prénoms concordants
5	Nom de naissance similaire, premier prénom identique, lieu de naissance identique, commune de résidence identique	1000	Jour et mois de naissance identiques, prénoms concordants
		10	Jour ou mois de naissance identique et premier prénom identique
		1	Jour ou mois de naissance identique et prénoms concordants
		10000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, lieu de naissance identique et prénoms concordants
5	Nom de naissance similaire, premier prénom identique, lieu de naissance identique, commune de résidence identique	10000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, prénoms concordants et lieu de naissance identique
		1000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire, prénoms concordants
		1000	Nom de famille identique ou nom de conjoint similaire et prénoms concordants
		100	Premier prénom identique et lieu de naissance identique
6	Adresse identique et prénoms concordants	10	Adresse identique, date de naissance similaire et prénoms concordants
		1	Date de naissance similaire, prénoms concordants, naissance en France, genre identique
		1000	Lieu de naissance identique et prénoms concordants
		100	Nom de conjoint similaire et prénoms concordants
6	Nom de naissance identique, date de naissance identique, département de naissance identique	100	Adresse similaire et prénoms concordants
		10	Prénoms identiques dans le même ordre et naissance en France
		1	Même département de résidence, prénoms concordants, lieu de naissance similaire
		1000	Nom de conjoint similaire et prénoms concordants
7	Premier prénom identique, lieu de naissance identique, date de naissance identique	1000	Nom de conjoint similaire, nom de naissance similaire, et prénoms concordants
		100	Commune de résidence identique, noms concordants, prénoms concordants et naissance en France
		10	Prénoms identiques dans le même ordre (avec au moins deux prénoms) et nom complet (noms + prénoms) concordants
		1	Commune de résidence identique, rue identique, et nom complet (noms + prénoms) concordants
8	Identifiant de logement identique	100000	Noms de naissance et de conjoint identiques, date de naissance identique
		10000	Nom de naissance identique, prénoms concordants et date de naissance similaire
		1000	Prénoms concordants, noms de famille concordants, date de naissance similaire
		100	Nom complet (noms + prénoms) concordant, date de naissance similaire
		10	Nom complet (noms + prénoms) concordant, date de naissance identique
9	Département et identifiant département de naissance identique	5	Date de naissance identique et genre identique
		3	Noms de naissance identique, prénoms identiques, et genre identique
		1	Noms concordants, prénoms concordants, et genre identique
		10000	Noms de naissance et de conjoint identiques, date de naissance identique et prénoms concordants

TABLEAU 10 – Résultats de l'appariement entre les données cadastrales et le fichier Fidéli, par étape d'appariement

Étape	Observations appariées	Part appariée	Part appariée cumulée
Étape 1	35 274 657	47,28 %	47,28 %
Étape 2	32 817 875	43,99 %	91,27 %
Étape 3	2 197 847	2,95 %	94,22 %
Étape 4	556 478	0,75 %	94,97 %
Étape 5	132 105	0,18 %	95,14 %
Étape 6	156 463	0,21 %	95,35 %
Étape 7	91 888	0,12 %	95,48 %
Étape 8	291 353	0,39 %	95,87 %
Étape 9	168 931	0,23 %	96,09 %
Lignes non appariées (décès certains)	747 616	1,00 %	97,09 %
Autres lignes non appariées	2 167 763	2,91 %	100,00 %
Total	74 602 976		

Note : une observation est un couple constitué d'un local et d'une personne qui en est propriétaire.

Champ : biens immobiliers possédés par des personnes physiques, en leur nom propre ou par l'intermédiaire d'une SCI dont tous les associés sont des personnes physiques.

Lecture : au cours de la première étape de l'appariement entre les données cadastrales et le fichier Fidéli, 35,27 millions de propriétaires de locaux ont été appariés à un individu du fichier Fidéli, soit 47,28 % des observations de la table locaux × propriétaires.

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

TABEAU 11 – Résultats de l'appariement entre les données cadastrales et le fichier Fidéli, par type de propriétaire et par type de bien

Type de propriétaire	Type de bien	Nombre de biens	Part de biens dont on a retrouvé		
			au moins un propriétaire	tous les propriétaires	le destinataire de la taxe foncière
Personnes physiques	Maisons	18 101 136	98,7%	94,6%	97,5%
	Appartements	10 520 639	98,9%	95,0%	97,4%
	Dépendances	8 419 337	99,1%	95,2%	97,9%
	Locaux indus. et comm.	1 054 860	97,7%	93,3%	94,7%
	<i>Tous types de biens</i>	<i>38 095 972</i>	<i>98,8%</i>	<i>94,8%</i>	<i>97,5%</i>
Sociétés civiles immobilières	Maisons	445 127	95,2 %	84,1 %	89,2 %
	Appartements	1 136 290	94,5 %	82,7 %	87,7 %
	Dépendances	617 310	93,6 %	81,6 %	87,1 %
	Locaux indus. et comm.	707 614	94,8 %	84,4 %	89,6 %
	<i>Tous types de biens</i>	<i>2 906 341</i>	<i>94,5 %</i>	<i>83,1 %</i>	<i>88,3 %</i>
Ensemble	Tous types de biens	41 002 313	98,5 %	94,0 %	96,8 %

Champ : biens immobiliers possédés par des personnes physiques en leur nom propre ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière.

Lecture : l'appariement entre le cadastre et le fichier Fidéli permet d'identifier au moins un propriétaire pour 98,7 % des maisons possédées directement par des personnes physiques, et pour 95,2 % des maisons possédées par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières.

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

B Statistiques descriptives supplémentaires

B.1 Statistiques descriptives sur les données cadastrales

TABLEAU 12 – Statistiques descriptives sur les locaux, par nombre de propriétaires personnes physiques, mode de détention et type de local

Type de propriétaire	Nombre de propriétaires personnes physiques	Nombre de biens, en millions					Tous locaux
		Maisons	Appartements	Dépendances	Locaux ind. et comm.		
Personnes physiques	1	6,40	5,11	3,82	0,48	15,81	
	2	9,81	4,33	3,75	0,43	18,32	
	3	1,03	0,64	0,50	0,08	2,25	
	4	0,49	0,27	0,22	0,04	1,01	
	5	0,20	0,11	0,08	0,02	0,41	
	6 ou plus	0,17	0,07	0,05	0,01	0,30	
	<i>Total</i>	<i>18,10</i>	<i>10,52</i>	<i>8,42</i>	<i>1,05</i>	<i>38,10</i>	
Sociétés civiles immobilières	1	0,11	0,31	0,17	0,20	0,80	
	2	0,17	0,40	0,21	0,26	1,04	
	3	0,06	0,17	0,09	0,10	0,43	
	4	0,06	0,14	0,08	0,08	0,35	
	5	0,02	0,06	0,03	0,03	0,14	
	6	0,01	0,03	0,02	0,02	0,07	
	7	0,00	0,01	0,01	0,01	0,03	
	8	0,00	0,01	0,00	0,00	0,02	
	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	
	10 ou plus	0,00	0,01	0,01	0,01	0,02	
<i>Total</i>	<i>0,45</i>	<i>1,14</i>	<i>0,62</i>	<i>0,71</i>	<i>2,91</i>		
Total	Total	18,55	11,66	9,04	1,76	41,01	

Champ : Biens immobiliers possédés par des personnes physiques, soit en leur nom propre, soit par l'intermédiaire d'une société civile immobilière dont tous les associés sont des personnes physiques.
Lecture : 1,03 millions de maisons sont possédées par trois personnes physiques en nom propre ; 0,40 million d'appartements sont possédés par deux personnes physiques par l'intermédiaire d'une société civile immobilière.

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

TABEAU 13 – Statistiques descriptives sur les biens immobiliers possédés par des personnes morales, en millions de biens

Nature de personne morale	Maisons	Appartements	Dépendances	Locaux ind. et comm.	Tous locaux
Sociétés civiles immobilières	0,49	1,33	0,78	0,95	3,55
Autres sociétés civiles	0,04	0,09	0,07	0,07	0,26
Sociétés anonymes	0,05	0,26	0,16	0,33	0,80
Sociétés par actions simplifiées	0,03	0,06	0,07	0,16	0,32
Sociétés à responsabilité limitée	0,03	0,12	0,10	0,13	0,38
Copropriétés	0,00	0,05	0,16	0,01	0,23
Autres pers. morales de droit privé	0,08	0,21	0,16	0,21	0,66
État, collectivités locales et assim.	0,23	0,68	0,29	0,39	1,58
Sociétés HLM	0,70	3,83	1,66	0,06	6,24
Sociétés d'économie mixte	0,02	0,19	0,08	0,01	0,30
Associations	0,02	0,05	0,02	0,05	0,13
Total	1,67	6,83	3,47	2,33	14,30

Note : certains biens immobiliers peuvent être comptabilisés dans plusieurs lignes lorsqu'ils sont copossédés par des personnes morales de nature différente. Le total est donc inférieur à la somme des lignes.

Champ : Biens immobiliers possédés par des personnes physiques, soit en leur nom propre, soit par l'intermédiaire d'une société civile immobilière dont tous les associés sont des personnes physiques.

Lecture : 0,80 million de biens immobiliers sont possédés par des sociétés anonymes.

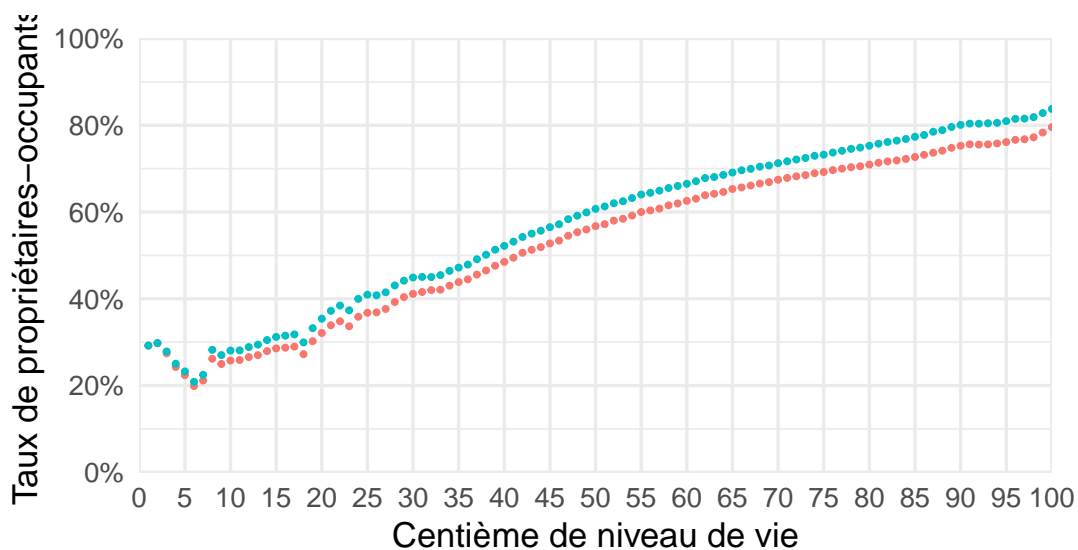
Sources : fichiers *Majic 2017*, *RCS*, calculs des auteurs.

B.2 Statistiques descriptives sur l'analyse de la propriété immobilière

Les trois indicateurs des graphiques 18 et 21 et du tableau 16 sont construits comme ceci :

- La part d'un groupe de ménages dans les liens de propriété est calculée en rapportant le nombre de liens de propriété entre des logements et les ménages de ce groupe au nombre total de liens de propriété entre les logements et les ménages. Chaque logement est donc comptabilisé un nombre de fois égal au nombre de ménages qui en sont propriétaires.
- La part des logements possédés par un groupe de ménages est calculée en rapportant la somme des parts de logements possédés par les ménages de ce groupe au nombre total de logements possédés par les ménages. Chaque logement est donc comptabilisé une seule fois (et réparti le cas échéant entre plusieurs groupes).
- La part des surfaces de logements possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant la somme des surfaces (pondérées par les parts détenues par les ménages du groupe) des logements possédés par les ménages du groupe à la somme des surfaces des

GRAPHIQUE 17 – Taux de propriétaires occupants en fonction du niveau de vie



Part de ménages propriétaires–occupants...
 • en pleine propriété ou nue propriété
 • en pleine propriété ou usufruit

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

Lecture : parmi les ménages proches du 50^e centième de niveau de vie, 61 % sont propriétaires de leur résidence principale en pleine propriété ou en usufruit ; 58 % en sont propriétaires en pleine propriété ou en nue propriété.

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

logements possédés par les ménages. La surface de chaque logement est donc comptabilisée une seule fois (et répartie le cas échéant entre plusieurs groupes).

Les indicateurs du graphique 21 sont construits selon la même méthode, sur le champ des logements occupés par leurs propriétaires et sur le champ des logements en location.

TABLEAU 14 – Concentration de la propriété des logements en 2017

Nombre de logements possédés	Nombre de ménages (en milliers) (A)	Part dans les ménages (B)	Nombre de logements (en millions) (C)	Part dans les logements (D)	Part dans les liens de propriété (E)
0	12 705	41,8 %	0,00	0,0 %	0,0 %
1	10 358	34,1 %	9,93	34,9 %	30,2 %
2	3 878	12,8 %	7,06	24,8 %	22,6 %
3	1 600	5,3 %	4,45	15,6 %	14,0 %
4	743	2,4 %	2,79	9,8 %	8,7 %
Entre 5 et 9	884	2,9 %	4,73	16,6 %	15,8 %
Entre 10 et 19	161	0,5 %	1,68	5,9 %	5,9 %
Entre 20 et 49	29	0,1 %	0,58	2,0 %	2,3 %
50 ou plus	2	0,0 %	0,11	0,4 %	0,5 %

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 3,9 millions de ménages, soit 12,8 % des ménages, sont propriétaires ou copropriétaires de deux logements. Ces logements représentent 24,8 % du parc de logement possédés par des ménages résidents.

Note : le nombre total de logements possédés par chaque groupe de ménages (colonne C) est calculé comme le nombre de logements distincts possédés par ce groupe. De même, la part des logements possédés par chaque groupe de ménages (colonne D) est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements possédés par les ménages. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe. La part d'un groupe de ménages dans les liens de propriété (colonne E) est calculée en rapportant le nombre de liens de propriété entre des logements et les ménages de ce groupe au nombre total de liens de propriété entre les logements et les ménages. Chaque logement y est donc comptabilisé un nombre de fois égal au nombre de ménages qui en sont propriétaires.

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

TABLEAU 15 – Caractéristiques des logements selon le nombre de logements possédés

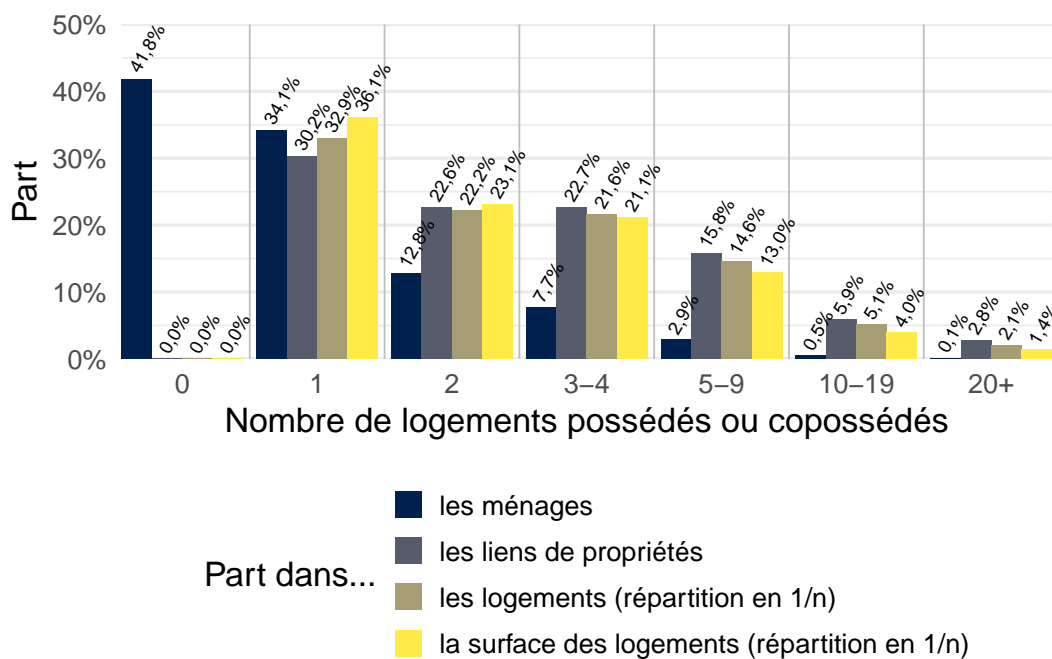
	Ensemble des ménages	Nombre de logement possédés					
		1	2	3 à 4	5 à 9	10 à 19	20 ou plus
Type de logement (en %)							
Maisons	62,0 %	77,1 %	69,1 %	58,7 %	44,3 %	30,1 %	18,9 %
Appartements	38,0 %	22,9 %	30,9 %	41,3 %	55,7 %	69,9 %	81,1 %
Surface moyenne des logements (en mètres carrés)							
Tous logements	85,7	93,5	89,6	85,0	77,4	67,5	58,0
Maisons	102,5	101,6	101,6	103,1	105,7	106,1	102,1
Appartements	58,2	65,6	61,2	58,3	55,2	52,2	49,2
Taille de l'aire d'attraction des villes (en %)							
Aire de Paris	15,0 %	15,0 %	14,0 %	14,4 %	14,6 %	16,1 %	25,3 %
700 000 habitants ou plus (hors Paris)	18,3 %	17,6 %	17,3 %	18,3 %	19,4 %	20,1 %	20,3 %
200 000 à moins de 700 000 habitants	22,8 %	23,8 %	22,3 %	21,8 %	22,2 %	23,2 %	23,0 %
50 000 à moins de 200 000 habitants	19,2 %	20,4 %	19,5 %	18,5 %	18,4 %	18,8 %	15,8 %
Moins de 50 000 habitants	14,9 %	14,4 %	15,7 %	15,7 %	15,4 %	14,6 %	11,3 %
Communes hors attraction des villes	9,8 %	9,0 %	11,2 %	11,4 %	10,0 %	7,3 %	4,3 %
Catégorie de commune (en %)							
Commune-centre	28,6 %	22,2 %	24,9 %	29,5 %	36,7 %	45,1 %	53,6 %
Autres communes du pôle principal	18,0 %	19,1 %	17,5 %	17,2 %	16,5 %	16,5 %	19,2 %
Communes de la couronne	43,6 %	49,7 %	46,3 %	41,8 %	36,7 %	31,1 %	22,9 %
Communes hors attraction des pôles	9,8 %	9,0 %	11,2 %	11,4 %	10,1 %	7,3 %	4,3 %

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 69,1 % des logements possédés par des ménages possédant deux logements sont des maisons.

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

GRAPHIQUE 18 – Répartition des ménages et des liens de propriété sur les logements, selon le nombre de logements possédés par les ménages en 2017



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : 2,9 % des ménages possèdent 5 à 9 logements. Ces ménages regroupent 15,8 % des liens de propriété entre les ménages résidents et les logements possédés par des personnes physiques, 14,6 % des logements (répartis entre les différents ménages propriétaires) et 13,0 % de la surface de logements (répartie entre les différents ménages propriétaires).

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

TABLEAU 16 – Distribution de la propriété immobilière en fonction du niveau de vie

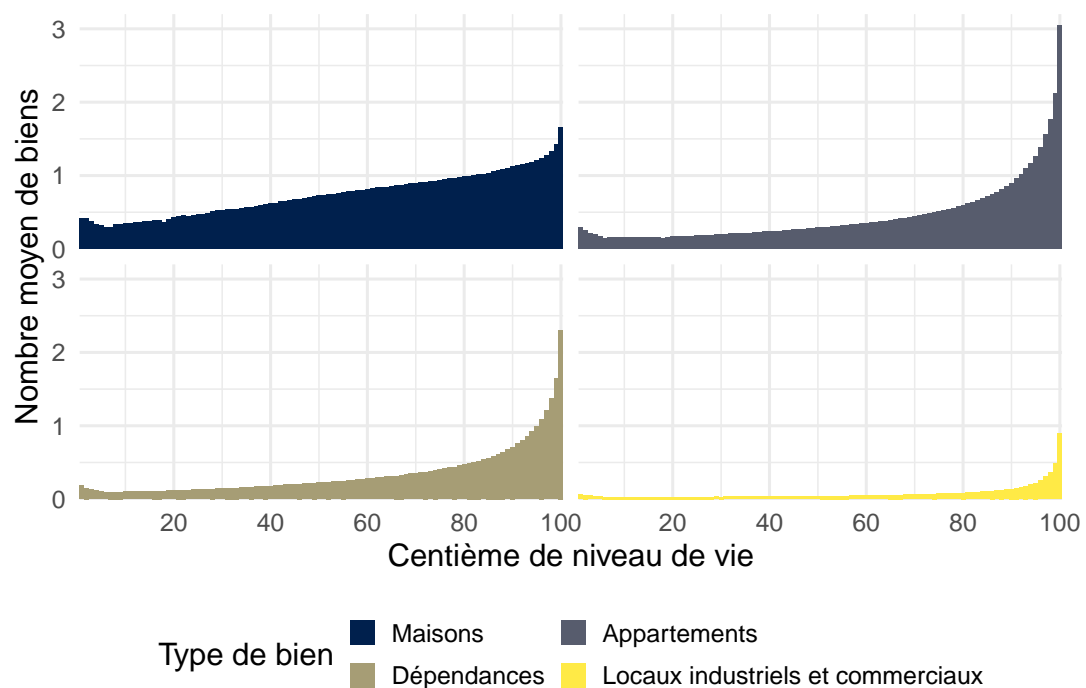
Type de logement	B50	M40	T10	T1	T0,1
Part dans les liens de propriété					
Logements possédés en nom propre	29,9 %	47,8 %	22,3 %	3,4 %	0,4 %
Logements en SCI	20,7 %	36,9 %	42,5 %	11,3 %	1,9 %
Maisons	33,5 %	49,1 %	17,4 %	2,3 %	0,3 %
Appartements	22,4 %	43,7 %	34,0 %	6,7 %	1,0 %
Tous logements	29,3 %	47,1 %	23,7 %	4,0 %	0,5 %
Part dans le parc de logements, répartition en 1/n					
Logements possédés en nom propre	29,3 %	48,2 %	22,5 %	3,4 %	0,4 %
Logements en SCI	20,0 %	36,1 %	44,0 %	11,8 %	1,9 %
Maisons	33,1 %	49,7 %	17,2 %	2,2 %	0,3 %
Appartements	22,0 %	44,3 %	33,8 %	6,5 %	0,9 %
Tous logements	28,9 %	47,7 %	23,4 %	3,8 %	0,5 %
Part dans les surfaces de logements, répartition en 1/n					
Logements possédés en nom propre	28,9 %	48,5 %	22,6 %	3,5 %	0,5 %
Logements en SCI	20,8 %	36,0 %	43,2 %	12,0 %	2,2 %
Maisons	30,8 %	49,4 %	19,7 %	2,8 %	0,4 %
Appartements	22,0 %	44,0 %	34,0 %	6,8 %	1,0 %
Tous logements	28,6 %	48,1 %	23,3 %	3,8 %	0,5 %

Note : B50 : ménages dont le niveau de vie est inférieure à la médiane ; M40 : ménages dont le niveau de vie est compris entre la médiane et le 90^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T10 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 90^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T1 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 99^e percentile de la distribution de niveau de vie ; T0,1 : ménages dont le niveau de vie est supérieur au 999^e millile de la distribution de niveau de vie. Les logements possédés par des ménages dont le niveau de vie est inconnu ou négatif sont exclus du champ du tableau. Champ : ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière et appartenant à des ménages dont le niveau de vie est connu et positif.

Lecture : Les ménages appartenant aux 10 % les plus aisés (en niveau de vie) regroupent 23,7 % des droits de propriété sur les logements du champ étudié, 23,4 % des logements (répartis proportionnellement au nombre de propriétaires) et 23,3 % des surfaces de logements (réparties proportionnellement au nombre de propriétaires).

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

GRAPHIQUE 19 – Nombre moyen de locaux possédés par les ménages, par centième de niveau de vie et par type de local

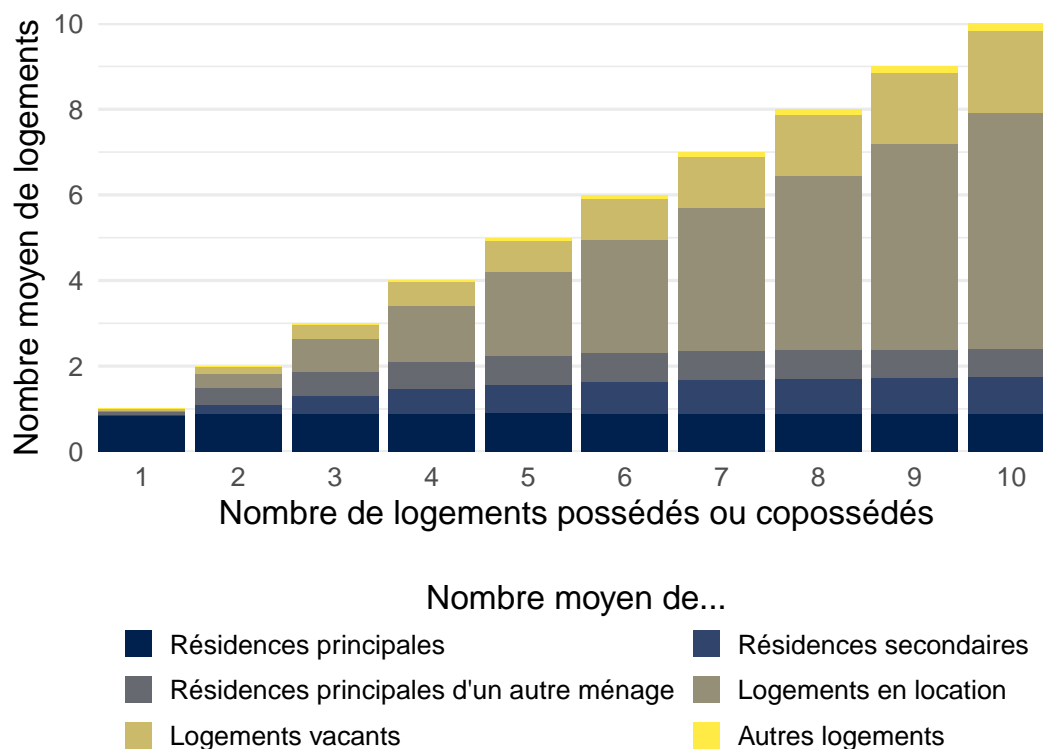


Champ : ménages résidents et locaux situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : Les ménages proches du 80^e centième de niveau de vie possèdent en moyenne une maison, 0,6 appartement, 0,5 dépendance et 0,1 local industriel et commercial.

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

GRAPHIQUE 20 – Usage des logements selon le nombre de logements possédés

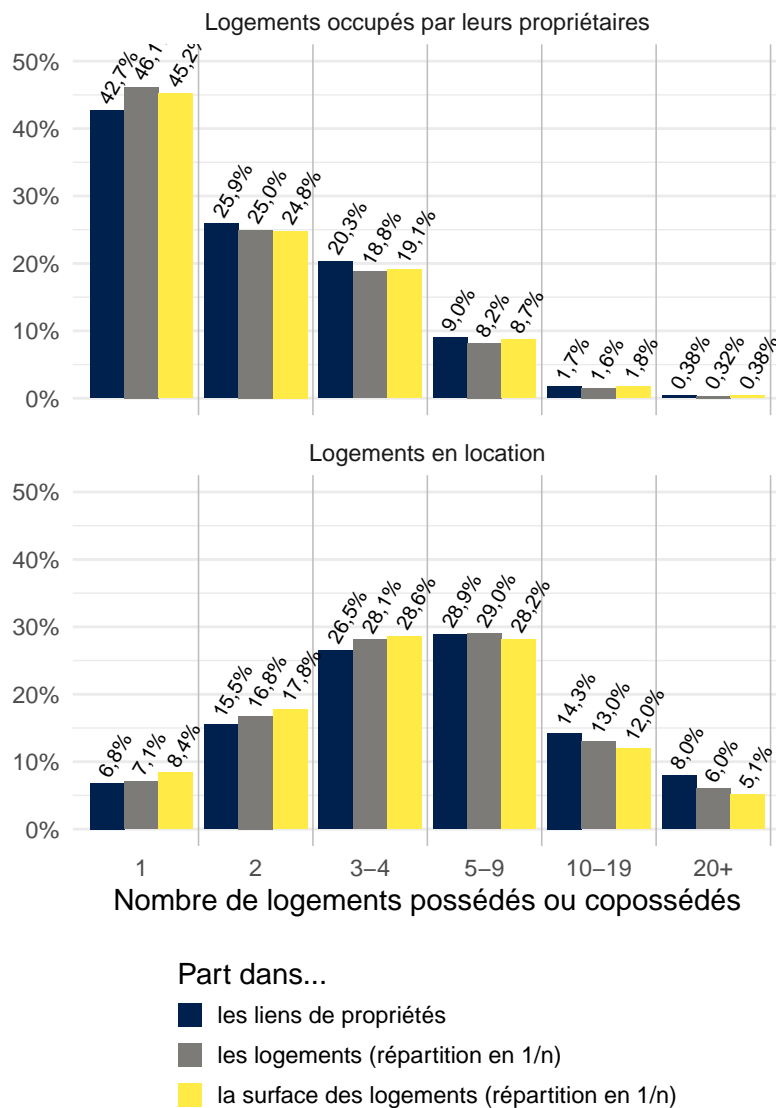


Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : Les ménages propriétaires de quatre logements possèdent en moyenne deux logements qu'ils occupent, 1,5 logement en location et 0,5 logement vacant.

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

GRAPHIQUE 21 – Répartition des ménages et des liens de propriété sur les logements, selon l’usage des logements et le nombre de logements possédés par les ménages

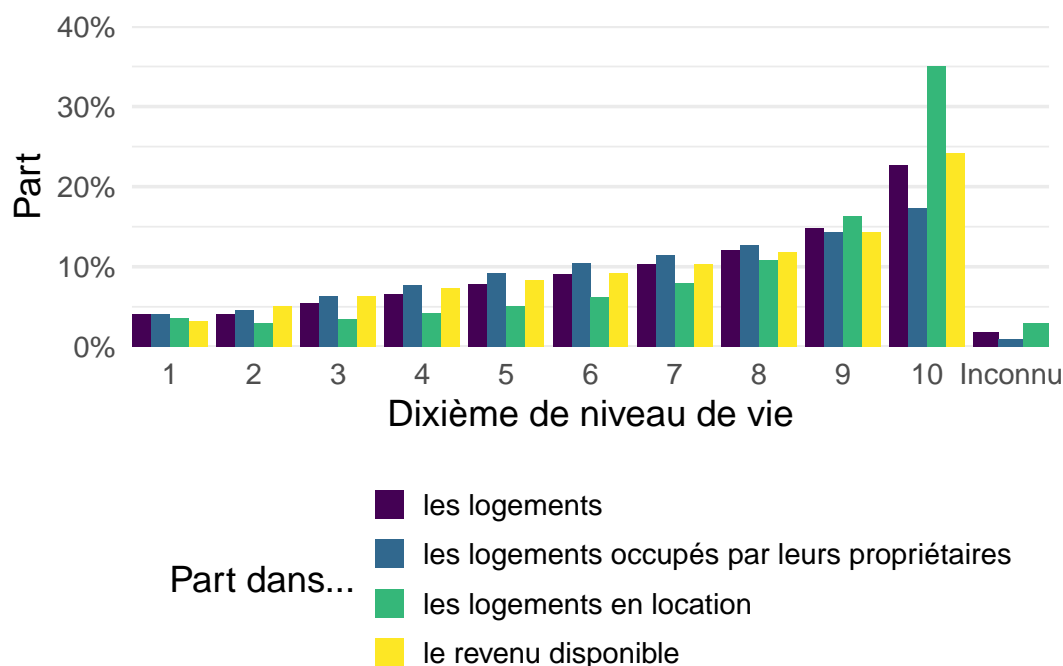


Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une SCI.

Lecture : Les ménages possédant 5 à 9 logements regroupent 9,0 % des liens de propriété entre les ménages résidents et les logements possédés par des personnes physiques occupés par leur propriétaires, 8,2 % des logements occupés par leur propriétaires (répartis entre les différents ménages propriétaires) et 8,7 % de la surface de logements occupés par leur propriétaires (répartie entre les différents ménages propriétaires).

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

GRAPHIQUE 22 – Parts dans les revenus et dans le parc de logements, par dixième de niveau de vie



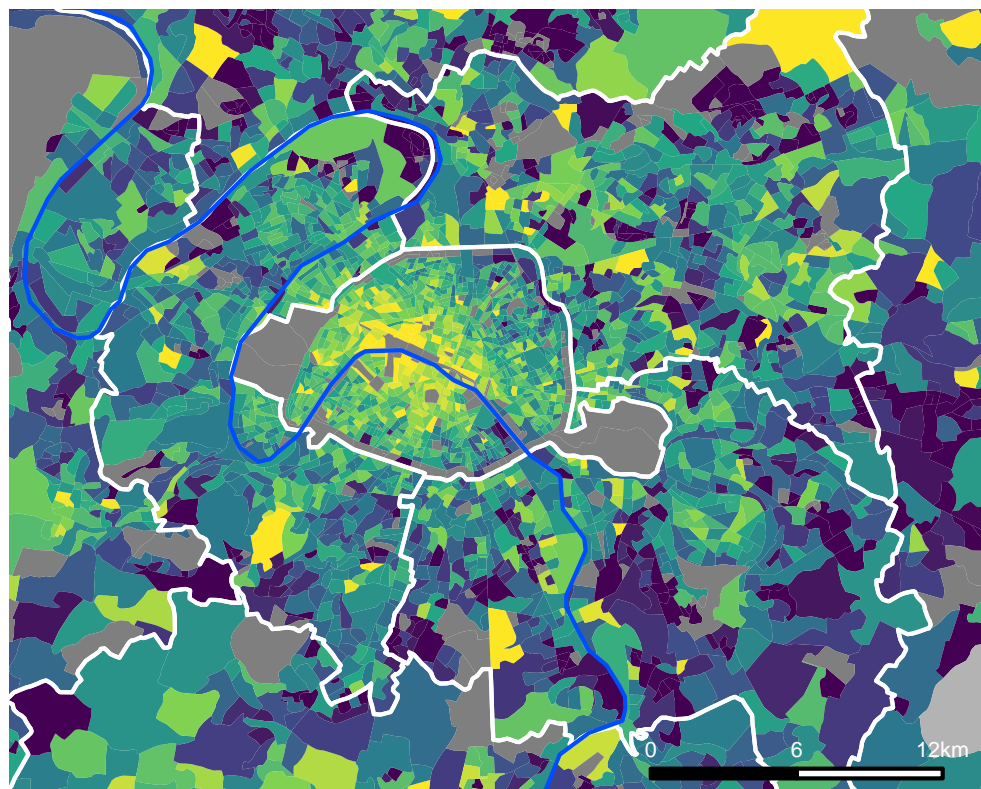
Note : la part des logements possédés par chaque groupe de ménages est calculée en répartissant la propriété des logements proportionnellement entre tous les propriétaires. Les parts des différents groupes peuvent donc être additionnées.

Champ : ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : les ménages appartenant au 9^e dixième de niveau de vie concentrent 14 % du revenu disponible des ménages, et possèdent 17 % des logements appartenant à des particuliers, dont 16 % des logements occupés par leurs propriétaires et 20 % des logements en location.

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

GRAPHIQUE 23 – Part des logements en location possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus en région parisienne



Part moyenne par iris

30 %	40 %	50 %	60 %	70 %
------	------	------	------	------

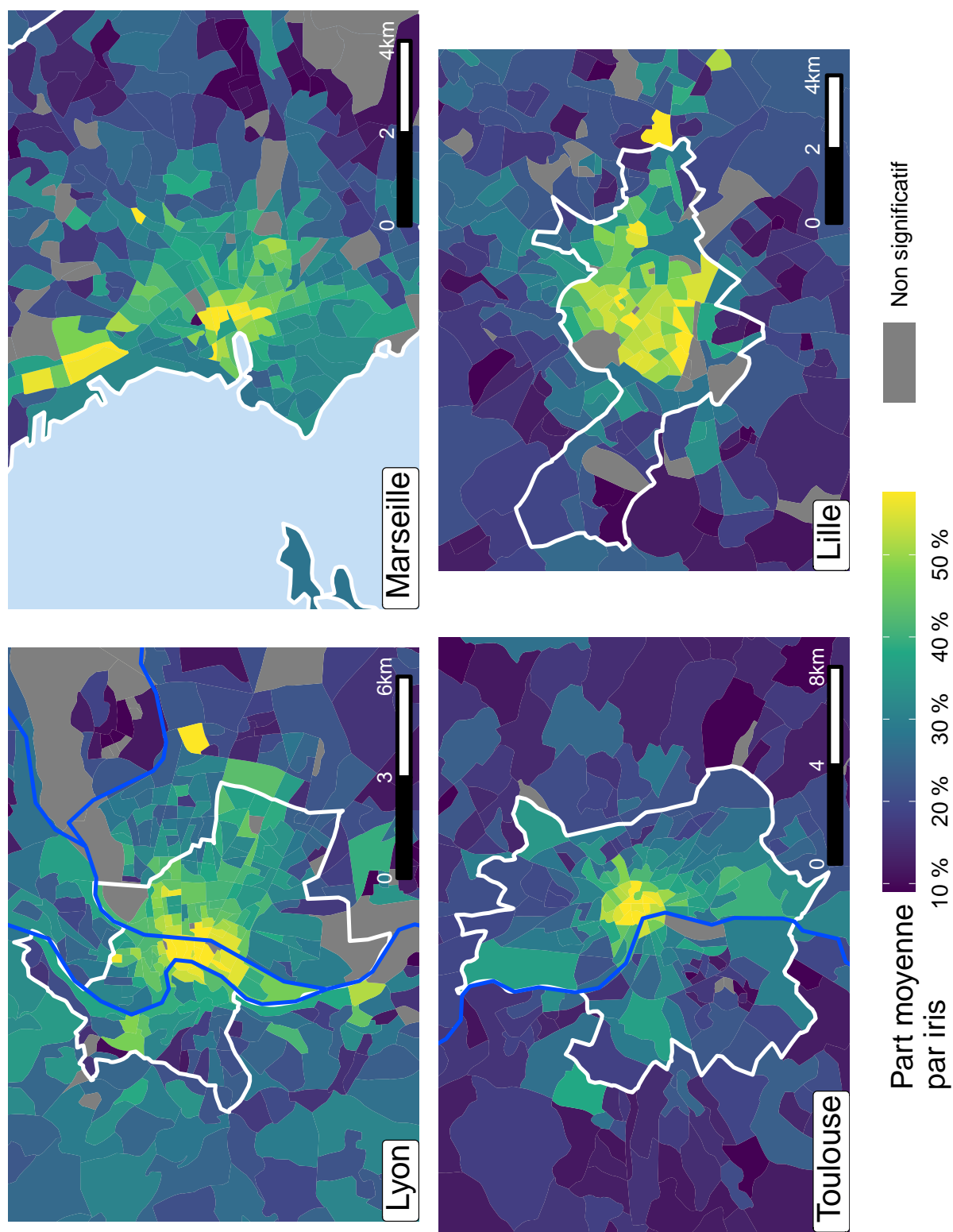
Non significatif Données non diffusables

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Lecture : entre 60 % et 70 % des logements en location possédés par des particuliers et situés près de la place de la Concorde et des Champs-Élysées sont possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus.

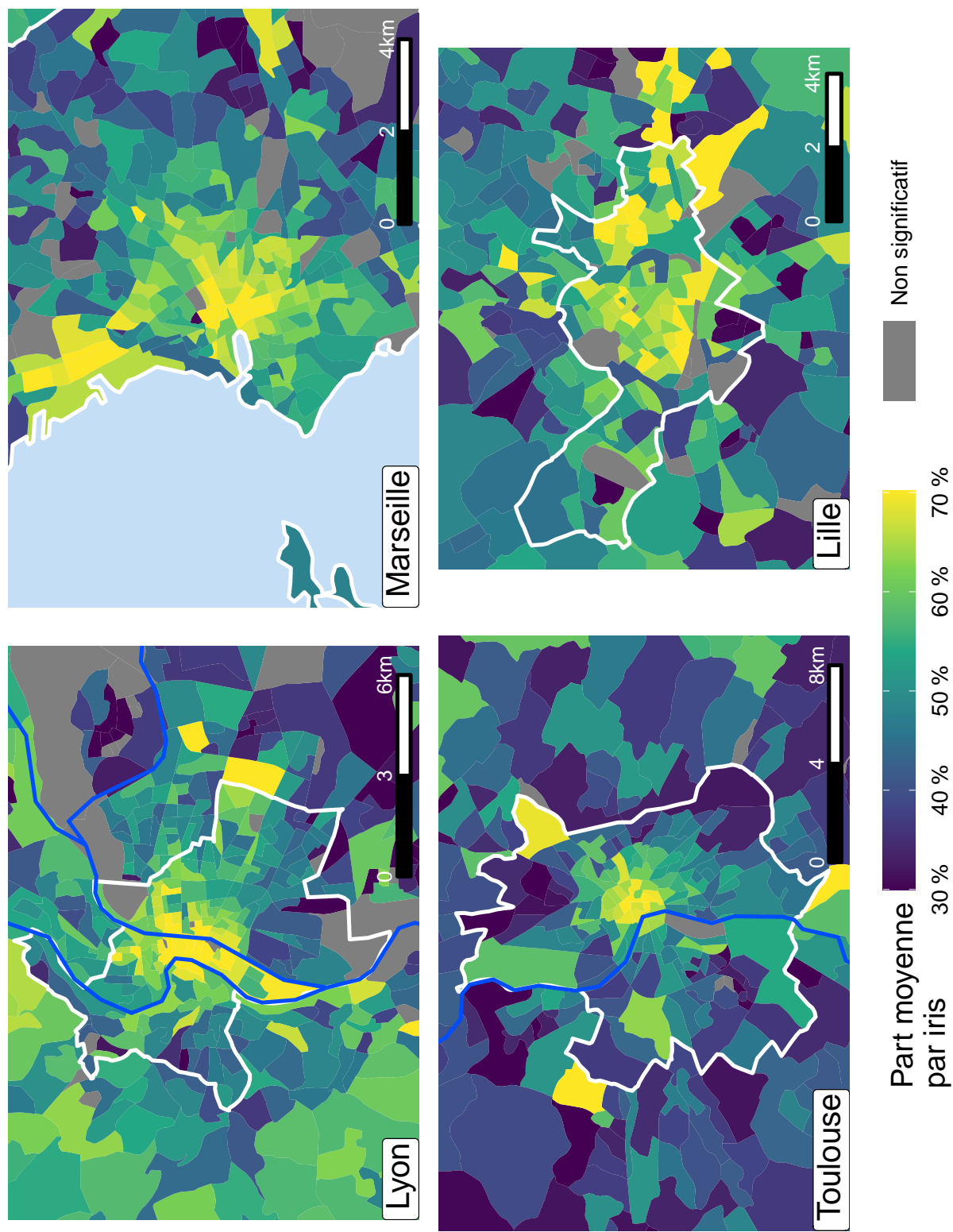
Sources : fichiers Majic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.

GRAPHIQUE 24 – Part des logements possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus dans le centre des grandes agglomérations



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.
 Lecture : à Marseille, 50 et 60 % des logements possédés par des particuliers et situés dans les quartiers de Noailles et Belsunce à Marseille sont possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus.
 Sources : *fichiers Magic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.*

GRAPHIQUE 25 – Part des logements en location possédant 5 logements ou plus dans le centre des grandes agglomérations



Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés en pleine propriété ou en nue propriété par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.
 Lecture : plus de 70 % des logements en location possédés par des particuliers et situés dans les quartiers de Noailles et Belsunce à Marseille sont possédés par des ménages possédant 5 logements ou plus.
 Sources : *fichiers Magic 2017, RCS, Fidéli 2017, calculs des auteurs.*

B.3 Statistiques descriptives sur l'analyse de la taxe foncière

TABLEAU 17 – Statistiques descriptives sur la taxe foncière sur les locaux d'habitation

Nombre de logements possédés	Nombre de ménages, en milliers	Sur le champ des ménages imposables							
		Montant de TF		Part de la TF dans le revenu disponible					
		Moyenne	Médiane	Moyenne	P25	P50	P75	P90	P95
0	12 263	113 €	78 €	0,3 %	0,1 %	0,3 %	0,5 %	1,0 %	1,6 %
1	11 790	698 €	649 €	1,8 %	1,1 %	1,8 %	2,8 %	4,1 %	5,2 %
2	3 539	1 214 €	1 120 €	2,5 %	1,7 %	2,6 %	3,9 %	5,8 %	7,5 %
3-4	1 898	1 925 €	1 788 €	3,3 %	2,2 %	3,5 %	5,3 %	7,9 %	10,4 %
5-9	697	3 275 €	3 045 €	4,5 %	3,1 %	5,0 %	7,9 %	12,2 %	16,6 %
10-19	136	5 792 €	5 412 €	6,5 %	4,5 %	7,5 %	12,2 %	19,6 %	27,6 %
20+	28	11 155 €	9 714 €	9,3 %	5,7 %	10,4 %	17,8 %	30,6 %	46,3 %
France métro.	29 463	1 084 €	807 €	2,4 %	1,3 %	2,1 %	3,4 %	5,4 %	7,4 %
France entière	30 358	1 087 €	809 €	2,5 %	1,3 %	2,1 %	3,5 %	5,5 %	7,5 %

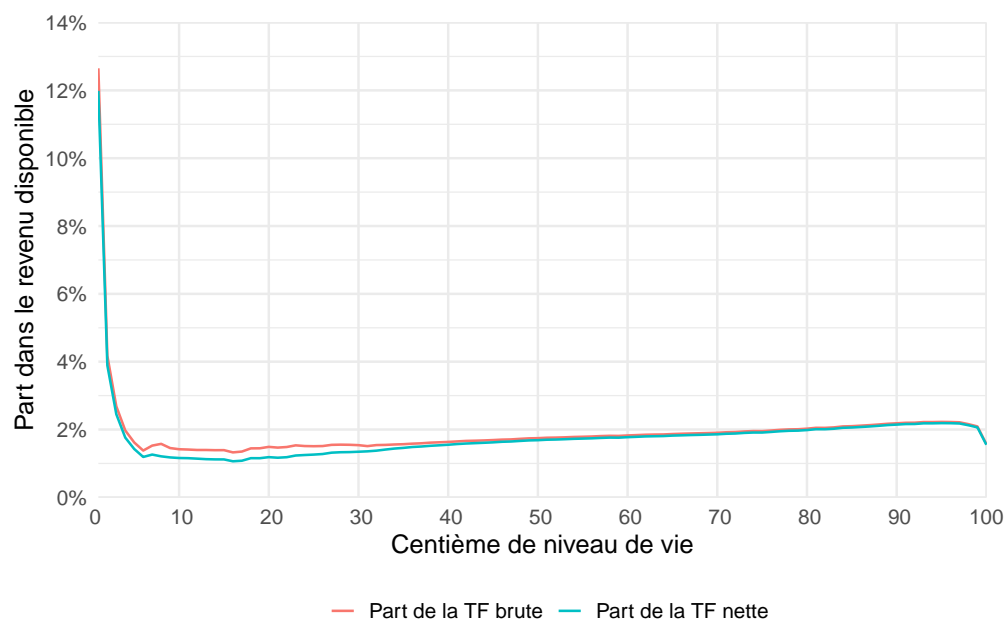
Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Champ : Ménages résidents ; maisons, appartements et dépendances à usage d'habitation.

Lecture : Les ménages possédant exactement deux logements paient 1 214 € de taxe foncière en moyenne. La part de la taxe foncière dans le revenu disponible est inférieure à 3,9 % pour 75 % de ces ménages.

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

GRAPHIQUE 26 – Part de la taxe foncière dans le revenu disponible des ménages, par centième de niveau de vie

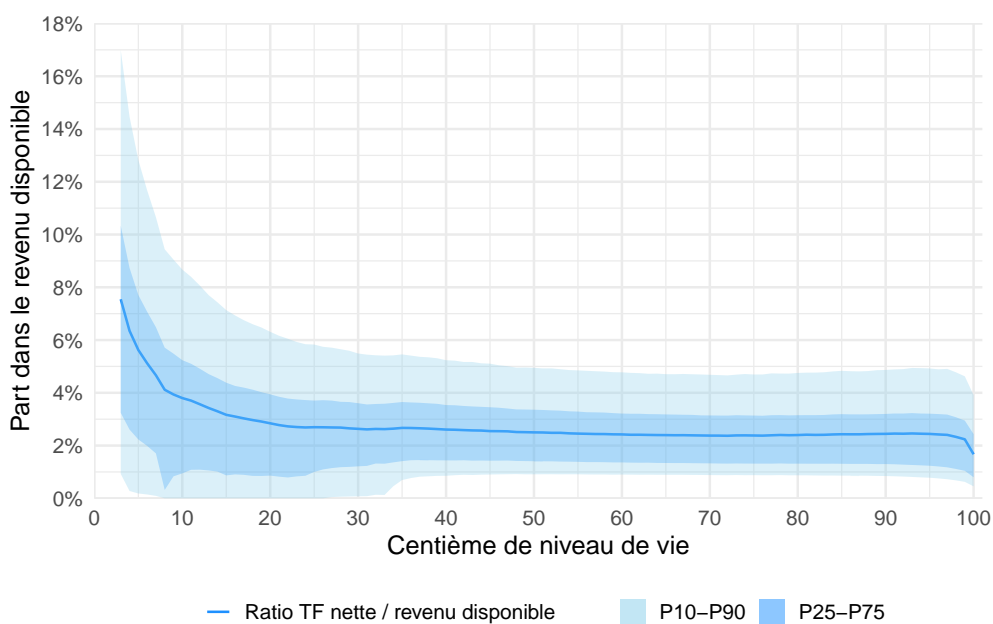


Champ : Ménages résidents appariés dont le niveau de vie est connu.

Lecture : La taxe foncière brute représente 1,5 % du revenu disponible des ménages proches du 30^e centième de niveau de vie. La taxe foncière nette en représente 1,3 %.

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

GRAPHIQUE 27 – Taxe foncière des ménages imposables en part du revenu disponible



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

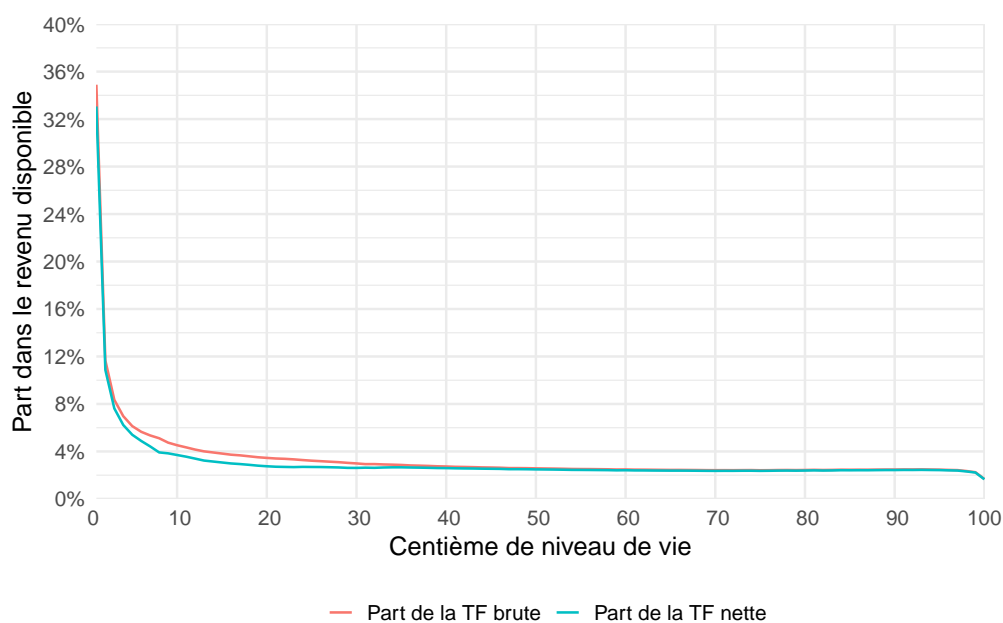
Champ : Ménages résidents appariés dont le niveau de vie est connu.

Lecture : Parmi les ménages proches du 30^e centième de niveau de vie, la taxe foncière représente 2,6 % du revenu disponible des ménages qui paient la taxe foncière.

Note : Par souci de lisibilité, les deux premiers centièmes de la distribution des niveaux de vie ne sont pas représentés.).

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

GRAPHIQUE 28 – Taxe foncière des ménages imposables en fonction du niveau de vie



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

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

Lecture : Parmi les ménages proches du 30^e centième de niveau de vie, la taxe foncière brute représente 2,2 % du revenu disponible des ménages qui paient la taxe foncière. La taxe foncière nette en représente 2 %.

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

TABLEAU 18 – Statistiques descriptives sur la taxe foncière, par région de résidence des ménages

Région	Nombre de ménages, en milliers	Part de ménages imposables	Champ des ménages imposables							
			Moyenne	Médiane	Moyenne	P25	P50	P75	P90	P95
			Montant de taxe foncière			Part de la taxe foncière dans le revenu disponible				
Île-de-France	5 298	50,3 %	1 344 €	1 046 €	2,3 %	1,4 %	2,2 %	3,5 %	5,4 %	7,3 %
Hauts-de-France	2 583	56,7 %	963 €	709 €	2,3 %	1,2 %	2,0 %	3,1 %	4,8 %	6,5 %
Normandie	1 516	58,3 %	992 €	718 €	2,4 %	1,2 %	2,0 %	3,2 %	5,1 %	6,8 %
Bretagne	1 555	66,1 %	893 €	704 €	2,3 %	1,3 %	2,0 %	3,1 %	4,7 %	6,2 %
Pays de la Loire	1 702	64,3 %	927 €	706 €	2,3 %	1,2 %	1,9 %	3,1 %	4,7 %	6,1 %
Centre-Val de Loire	1 190	63,5 %	943 €	713 €	2,3 %	1,2 %	2,0 %	3,2 %	4,8 %	6,4 %
Bourgogne-Franche-Comté	1 310	63,2 %	962 €	732 €	2,4 %	1,3 %	2,1 %	3,3 %	5,1 %	6,8 %
Grand Est	2 505	58,5 %	839 €	619 €	1,9 %	1,0 %	1,7 %	2,6 %	4,2 %	5,6 %
Nouvelle-Aquitaine	2 831	62,3 %	1 057 €	786 €	2,7 %	1,4 %	2,3 %	3,6 %	5,7 %	7,8 %
Occitanie	2 752	59,6 %	1 271 €	970 €	3,2 %	1,7 %	2,8 %	4,4 %	7,1 %	9,8 %
Auvergne-Rhône-Alpes	3 636	59,3 %	1 083 €	807 €	2,4 %	1,3 %	2,1 %	3,4 %	5,3 %	7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 430	55,1 %	1 274 €	946 €	2,9 %	1,6 %	2,6 %	4,1 %	6,7 %	9,4 %
Corse	153	50,6 %	882 €	634 €	2,2 %	1,0 %	1,8 %	3,2 %	5,6 %	8,1 %
France métropolitaine	29 463	58,3 %	1 084 €	807 €	2,4 %	1,3 %	2,1 %	3,4 %	5,4 %	7,4 %
Guadeloupe	197	42,5 %	1 229 €	971 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Martinique	173	43,9 %	1 204 €	928 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Guyane	92	28,7 %	1 462 €	1 058 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
La Réunion	340	47,8 %	1 286 €	890 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Mayotte	86	7,9 %	904 €	616 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
France entière	30 351	57,7 %	1 087 €	809 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd

Champ : Maisons, appartements et dépendances possédés par des personnes physiques en pleine propriété ou en usufruit, en leur nom propre ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière dont tous les associés sont des personnes physiques.

Lecture : 50,3 % des ménages résidant en Île-de-France sont imposables à la taxe foncière. Les ménages d'Île-de-France imposables à la taxe foncière paient un montant moyen de taxe foncière égal à 1 344 €. La part de la taxe foncière dans le revenu disponible est inférieure à 3,5 % pour 75 % de ces ménages.

Sources : *filechiers Majic 2017*, *RCS*, *Fidéli 2017*, *REI 2017*, *calculs des auteurs*.

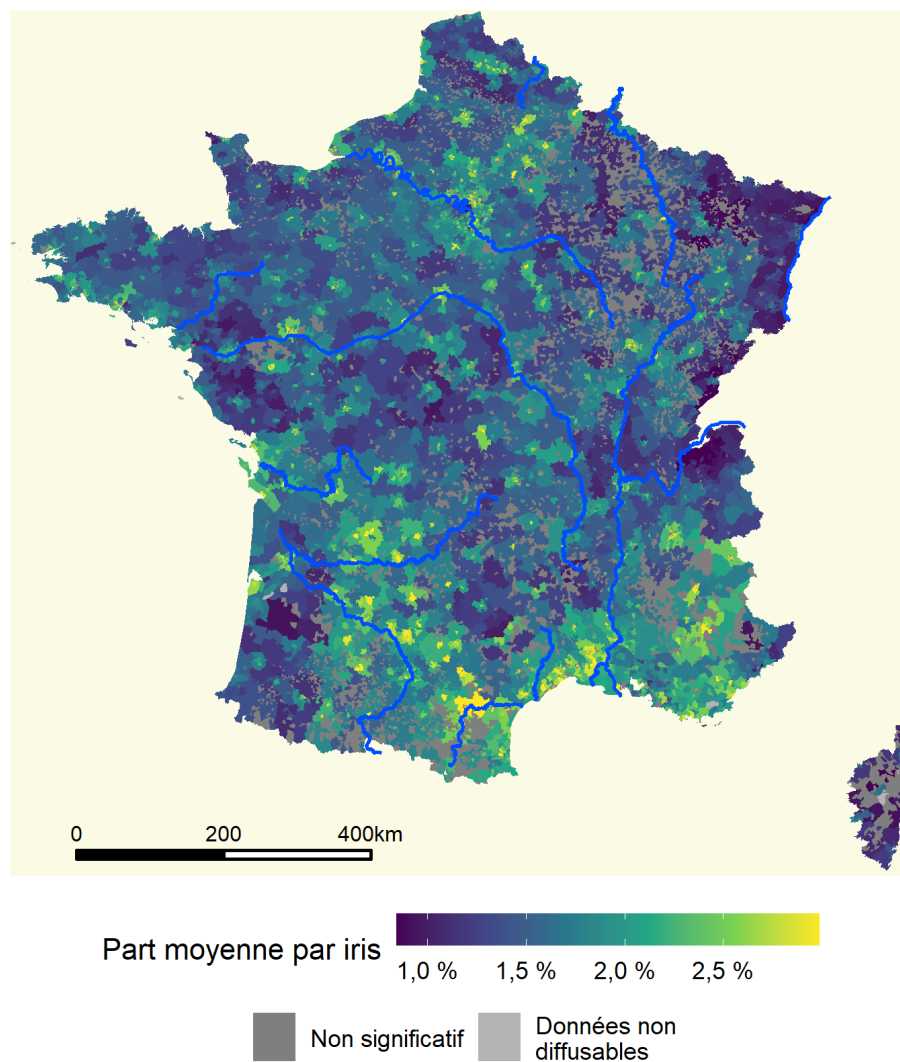
TABLEAU 19 – Statistiques descriptives sur la taxe foncière sur la résidence principale, par région de résidence des ménages

Région	Nombre de ménages, en milliers	Part de ménages imposables	Montant de taxe foncière			Champ des ménages imposables				
			Moyenne	Médiane	Moyenne	P25	P50	P75	P90	P95
Île-de-France	5 298	43,5 %	956 €	888 €	1,6 %	1,1 %	1,8 %	2,7 %	4,0 %	5,2 %
Hauts-de-France	2 583	53,5 %	698 €	640 €	1,7 %	1,1 %	1,7 %	2,5 %	3,6 %	4,6 %
Normandie	1 516	54,7 %	716 €	635 €	1,7 %	1,1 %	1,7 %	2,6 %	3,8 %	4,8 %
Bretagne	1 555	62,2 %	653 €	624 €	1,6 %	1,1 %	1,7 %	2,4 %	3,4 %	4,3 %
Pays de la Loire	1 702	60,8 %	682 €	623 €	1,7 %	1,1 %	1,6 %	2,4 %	3,5 %	4,3 %
Centre-Val de Loire	1 190	59,5 %	685 €	629 €	1,7 %	1,1 %	1,7 %	2,5 %	3,6 %	4,5 %
Bourgogne-Franche-Comté	1 310	59,2 %	691 €	639 €	1,7 %	1,1 %	1,7 %	2,6 %	3,7 %	4,6 %
Grand Est	2 505	54,7 %	588 €	539 €	1,3 %	0,9 %	1,4 %	2,0 %	3,0 %	3,8 %
Nouvelle-Aquitaine	2 831	57,9 %	733 €	672 €	1,8 %	1,1 %	1,8 %	2,8 %	4,0 %	5,2 %
Occitanie	2 752	54,3 %	862 €	825 €	2,1 %	1,4 %	2,2 %	3,3 %	4,8 %	6,1 %
Auvergne-Rhône-Alpes	3 636	54,0 %	743 €	680 €	1,6 %	1,1 %	1,7 %	2,5 %	3,7 %	4,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 430	48,6 %	848 €	781 €	1,9 %	1,3 %	2,0 %	3,0 %	4,4 %	5,7 %
Corse	153	40,7 %	523 €	493 €	1,3 %	0,7 %	1,3 %	2,1 %	3,2 %	4,3 %
France métropolitaine	29 463	53,3 %	758 €	690 €	1,7 %	1,1 %	1,7 %	2,6 %	3,8 %	4,9 %
Guadeloupe	197	35,6 %	928 €	887 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Martinique	173	37,6 %	846 €	812 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Guyane	92	19,3 %	1 042 €	988 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
La Réunion	340	41,5 %	884 €	790 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Mayotte	86	4,0 %	517 €	416 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd
France entière	30 351	52,8 %	760 €	692 €	nd	nd	nd	nd	nd	nd

Champ : Maisons, appartements et dépendances possédés par des personnes physiques en pleine propriété ou en usufruit, en leur nom propre ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière dont tous les associés sont des personnes physiques, et occupés en tant que résidence principale. Lecture : 43,5 % des ménages résidant en Île-de-France sont imposables à la taxe foncière au titre de leur résidence principale. Les ménages d'Île-de-France imposables à la taxe foncière paient un montant moyen de taxe foncière égal à 956 €. La part de la taxe foncière dans le revenu disponible est inférieure à 2,7 % pour 75 % de ces ménages.

Sources : *fichiers Mafic 2017, RCS, Fidéli 2017, REI 2017, calculs des auteurs.*

GRAPHIQUE 29 – Part de la taxe foncière nette sur la résidence principale dans le revenu disponible des ménages imposables, par lieu de résidence des ménages



Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière. Les résultats ne sont pas représentés pour les iris comprenant moins de 50 ménages imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale.

Champ : Ménages résidents dont le niveau de vie est connu, imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale et maisons et appartements occupées en tant que résidence principale.

Lecture : La taxe foncière sur la résidence principale représente plus de 2,0 % du revenu disponible des ménages redevables de cet impôt sur leur résidence principale sur le pourtour méditerranéen et dans le sud de la France. Cette part est inférieure à 1,5 % dans le Sud-Ouest (Pyrénées-Atlantique, Gironde) et dans l'Est (Alsace).

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

TABLEAU 20 – Part de la taxe foncière dans le revenu disponible des ménages imposables, par dixième de niveau de vie et département de résidence des ménages

Dixième de niveau de vie	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Grande-couronne	Île-de-France
Part de la taxe foncière sur les locaux d'habitation dans le revenu disponible des ménages imposables à la taxe foncière						
1	7,3 %	7,4 %	7,2 %	8,4 %	7,7 %	7,6 %
2	3,5 %	3,6 %	4,2 %	4,4 %	4,1 %	4,0 %
3	2,9 %	3,0 %	3,7 %	3,7 %	3,4 %	3,4 %
4	2,7 %	2,8 %	3,5 %	3,6 %	3,2 %	3,2 %
5	2,5 %	2,6 %	3,4 %	3,3 %	3,0 %	3,0 %
6	2,3 %	2,4 %	3,2 %	3,1 %	2,8 %	2,8 %
7	2,1 %	2,3 %	3,0 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %
8	2,0 %	2,1 %	2,8 %	2,8 %	2,5 %	2,5 %
9	1,9 %	2,0 %	2,7 %	2,6 %	2,5 %	2,3 %
10	1,4 %	1,7 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %	1,9 %
Tous ménages	1,6 %	1,9 %	3,0 %	2,7 %	2,6 %	2,3 %
Part de la taxe foncière sur les locaux d'habitation dans le revenu disponible des ménages imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale						
1	4,3 %	5,1 %	5,9 %	6,7 %	6,2 %	5,8 %
2	2,0 %	2,6 %	3,5 %	3,6 %	3,4 %	3,3 %
3	1,7 %	2,2 %	3,1 %	3,1 %	2,9 %	2,8 %
4	1,7 %	2,1 %	3,0 %	3,0 %	2,8 %	2,7 %
5	1,6 %	2,1 %	2,9 %	2,9 %	2,6 %	2,6 %
6	1,5 %	1,9 %	2,7 %	2,6 %	2,4 %	2,4 %
7	1,4 %	1,8 %	2,5 %	2,4 %	2,2 %	2,2 %
8	1,2 %	1,6 %	2,3 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %
9	1,1 %	1,4 %	2,0 %	2,0 %	1,9 %	1,8 %
10	0,6 %	0,9 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,1 %
Tous ménages	0,8 %	1,1 %	2,3 %	2,0 %	1,9 %	1,6 %

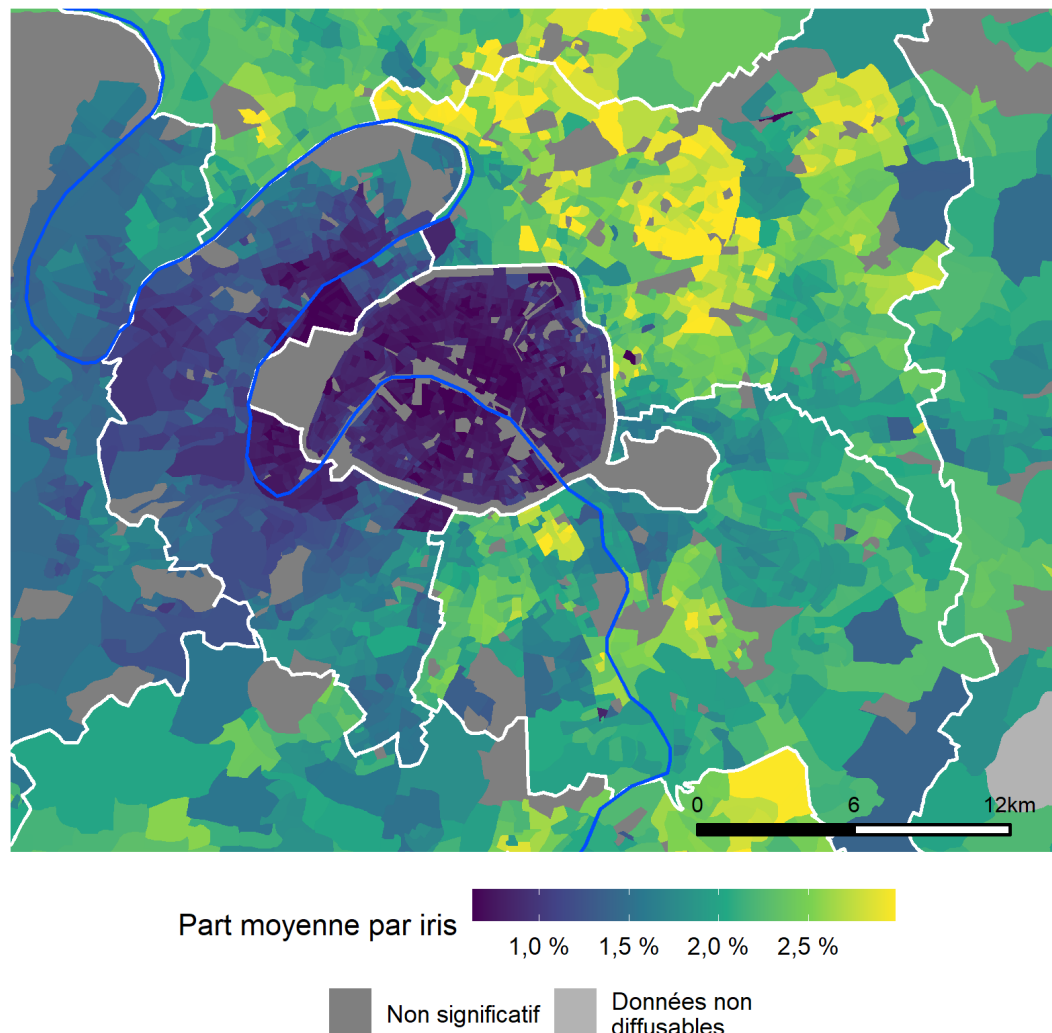
Note : Les dixièmes de niveau de vie sont définis sur l'ensemble des ménages résidents dont le niveau de vie est connu et positif (et non par département).

Champ : Ménages résidents en Ile-de-France et imposables à la taxe foncière (panneau du haut), ménages résidents en Ile-de-France et imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale (panneau du bas) ; maisons, appartements et dépendances à usage d'habitation.

Lecture : La taxe foncière que paient les ménages imposables à la taxe foncière résidant dans les Hauts-de-Seine et appartenant au 8^e dixième de niveau de vie représente en moyenne 2,1 % de leur revenu disponible. La taxe foncière sur la résidence principale que paient les ménages imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale, résidant dans les Hauts-de-Seine et appartenant au 8^e dixième de niveau de vie représente en moyenne 1,6 % de leur revenu disponible.

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

GRAPHIQUE 30 – Part de la taxe foncière nette sur la résidence principale dans le revenu disponible des ménages imposables en région parisienne, par lieu de résidence des ménages



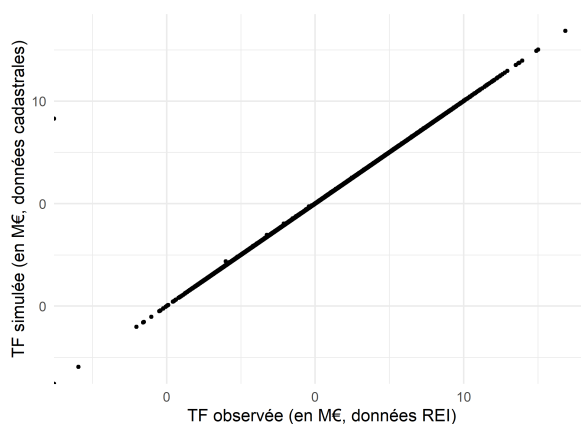
Note : La taxe foncière est calculée sur le champ des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France et possédés en pleine propriété ou en usufruit par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière. Les résultats ne sont pas représentés pour les iris comprenant moins de 50 ménages imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale.
 Champ : Ménages résidents dont le niveau de vie est connu, imposables à la taxe foncière sur leur résidence principale et maisons et appartements occupées en tant que résidence principale.
 Lecture : La taxe foncière acquittée sur leur résidence principale par les ménages imposables à cet impôt et résidant dans Paris représente en moyenne moins de 1 % de leur revenu disponible. Cette part est supérieure à 2 % dans la plus grande partie de la Seine-Saint-Denis.

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

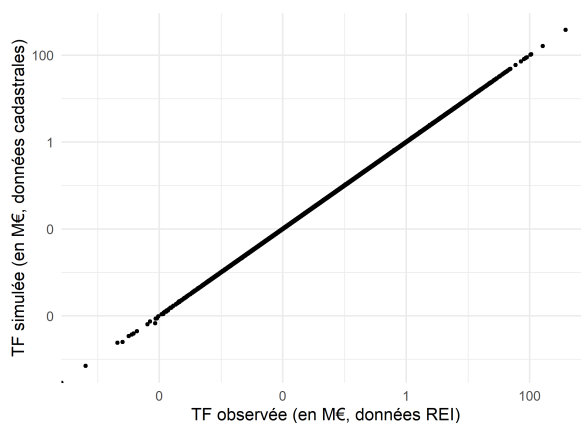
C Qualité de la simulation de la taxe foncière

Les données REI contiennent le montant total par commune des assiettes nettes des parts communale, intercommunale et départementale de la taxe foncière sur les locaux d'habitation. Il est donc possible de vérifier que la simulation de la taxe foncière utilisée dans cette étude reconstitue correctement les assiettes de la taxe foncière, au moins au niveau agrégé. Les graphiques de la figure 31 présentent le total par commune de TFPB simulé en fonction du montant total par commune de TFPB observé dans les données REI, pour les parts communales et départementales.

GRAPHIQUE 31 – Qualité de la simulation de la taxe foncière sur les locaux d'habitation



(a) Part départementale



(b) Part communale

Champ : Tous locaux affectés à un usage d'habitation.

Lecture : Les montants totaux par commune simulés des parts communale et départementale de la taxe foncière sont très proches des montants totaux de ces parts constatés dans les données REI.

Sources : fichiers Majic 2017, REI 2017, calculs des auteurs.

Liste des documents de travail de la Direction des Études et Synthèses Économiques

G 9001	J. FAYOLLE et M. FLEURBAEY Accumulation, profitabilité et endettement des entreprises	G 9202	J. OLIVEIRA-MARTINS, J. TOUJAS-BERNATE Macro-economic import functions with imperfect competition - An application to the E.C. Trade	G 9310	J. BOURDIEU - B. COLIN-SEDILLOT Les théories sur la structure optimale du capital : quelques points de repère	G 9410	F. ROSENWALD Suivi conjoncturel de l'investissement
G 9002	H. ROUSSE Détection et effets de la multicollinéarité dans les modèles linéaires ordinaires - Un prolongement de la régression de BELSLEY, KUH et WELSCH	G 9203	I. STAPIC Les échanges internationaux de services de la France dans le cadre des négociations multilatérales du GATT Juin 1992 (1ère version) Novembre 1992 (version finale)	G 9311	J. BOURDIEU - B. COLIN-SEDILLOT Les décisions de financement des entreprises françaises : une évaluation empirique des théories de la structure optimale du capital	G 9411	C. DEFEUILLEY - Ph. QUIRION Les déchets d'emballages ménagers : une analyse économique des politiques française et allemande
G 9003	P. RALLE et J. TOUJAS-BERNATE Indexation des salaires : la rupture de 1983	G 9204	P. SEVESTRE L'économétrie sur données individuelles-temporelles. Une note introductive	G 9312	L. BLOCH - B. CŒURÉ Q de Tobin marginal et transmission des chocs financiers	G 9412	J. BOURDIEU - B. CŒURÉ - B. COLIN-SEDILLOT Investissement, incertitude et irréversibilité Quelques développements récents de la théorie de l'investissement
G 9004	D. GUELLEC et P. RALLE Compétitivité, croissance et innovation de produit	G 9205	H. ERKEL-ROUSSE Le commerce extérieur et l'environnement international dans le modèle AMADEUS (réestimation 1992)	G 9313	Équipes Amadeus (INSEE), Banque de France, Méric (DP) Présentation des propriétés des principaux modèles macroéconomiques du Service Public	G 9413	B. DORMONT - M. PAUCHET L'évaluation de l'élasticité emploi-salaire dépend-elle des structures de qualification ?
G 9005	P. RALLE et J. TOUJAS-BERNATE Les conséquences de la désindexation. Analyse dans une maquette prix-salaires	G 9206	N. GREENAN et D. GUELLEC Coordination within the firm and endogenous growth	G 9314	B. CREPON - E. DUGUET Research & Development, competition and innovation	G 9414	I. KABLA Le Choix de breveter une invention
G 9101	Équipe AMADEUS Présentation générale	G 9207	A. MAGNIER et J. TOUJAS-BERNATE Technology and trade: empirical evidences for the major five industrialized countries	G 9315	B. DORMONT Quelle est l'influence du coût du travail sur l'emploi ?	G 9501	J. BOURDIEU - B. CŒURÉ - B. SEDILLOT Irreversible Investment and Uncertainty: When is there a Value of Waiting?
G 9102	J.L. BRILLET Propriétés variantes	G 9208	B. CREPON, E. DUGUET, D. ENCAOUA et P. MOHNER Cooperative, non cooperative R & D and optimal patent life	G 9316	D. BLANCHET - C. BROUSSE Deux études sur l'âge de la retraite	G 9502	L. BLOCH - B. CŒURÉ Imperfctions du marché du crédit, investissement des entreprises et cycle économique
G 9103	D. GUELLEC et P. RALLE Endogenous growth and product innovation	G 9209	B. CREPON et E. DUGUET Research and development, competition and innovation: an application of pseudo maximum likelihood methods to Poisson models with heterogeneity	G 9317	D. BLANCHET Répartition du travail dans une population hétérogène : deux notes	G 9503	D. GOUX - E. MAURIN Les transformations de la demande de travail par qualification en France Une étude sur la période 1970-1993
G 9104	H. ROUSSE Le modèle AMADEUS - Troisième partie - Le commerce extérieur et l'environnement international	G 9301	J. TOUJAS-BERNATE Commerce international et concurrence imparfaite : développements récents et implications pour la politique commerciale	G 9318	D. EYSSARTIER - N. PONTY AMADEUS - an annual macro-economic model for the medium and long term	G 9504	N. GREENAN Technologie, changement organisationnel, qualifications et emploi : une étude empirique sur l'industrie manufacturière
G 9105	H. ROUSSE Effets de demande et d'offre dans les résultats du commerce extérieur manufacturé de la France au cours des deux dernières décennies	G 9302	Ch. CASES Durées de chômage et comportements d'offre de travail : une revue de la littérature	G 9319	G. CETTE - Ph. CUNÉO - D. EYSSARTIER - J. GAUTIE Les effets sur l'emploi d'un abaissement du coût du travail des jeunes	G 9505	D. GOUX - E. MAURIN Persistance des hiérarchies sectorielles de salaires: un réexamen sur données françaises
G 9106	B. CREPON Innovation, taille et concentration : causalités et dynamiques	G 9303	H. ERKEL-ROUSSE Union économique et monétaire : le débat économique	G 9401	D. BLANCHET Les structures par âge importent-elles ?	G 9505 Bis	D. GOUX - E. MAURIN Persistence of inter-industry wages differentials: a reexamination on matched worker-firm panel data
G 9107	B. AMABLE et D. GUELLEC Un panorama des théories de la croissance endogène	G 9304	N. GREENAN - D. GUELLEC / G. BROUSSAUDIER - L. MIOTTI Innovation organisationnelle, dynamisme technologique et performances des entreprises	G 9402	J. GAUTIE Le chômage des jeunes en France : problème de formation ou phénomène de file d'attente ? Quelques éléments du débat	G 9506	S. JACOBZONE Les liens entre RMI et chômage, une mise en perspective NON PARU - article sorti dans <i>Économie et Prévision</i> n° 122 (1996) - pages 95 à 113
G 9108	M. GLAUDE et M. MOUTARDIER Une évaluation du coût direct de l'enfant de 1979 à 1989	G 9305	P. JAILLARD Le traité de Maastricht : présentation juridique et historique	G 9403	Les déchets en France : éléments statistiques et économiques	G 9507	G. CETTE - S. MAHFOUZ Le partage primaire du revenu Constat descriptif sur longue période
G 9109	P. RALLE et alii France - Allemagne : performances économiques comparées	G 9306	J.L. BRILLET Micro-DMS : présentation et propriétés	G 9404	D. LADIRAY - M. GRUN-REHOMME Lissage par moyennes mobiles - Le problème des extrémités de série	G 9601	Banque de France - CEPREMAP - Direction de la Prévision - Érasme - INSEE - OFCE Structures et propriétés de cinq modèles macro-économiques français
G 9110	J.L. BRILLET Micro-DMS	G 9307	J.L. BRILLET Micro-DMS - variantes : les tableaux	G 9405	V. MAILLARD Théorie et pratique de la correction des effets de jours ouvrables	G 9602	Rapport d'activités de la DESE de l'année 1995
G 9111	A. MAGNIER Effets accélérateur et multiplicateur en France depuis 1970 : quelques résultats empiriques	G 9308	S. JACOBZONE Les grands réseaux publics français dans une perspective européenne	G 9406	F. ROSENWALD La décision d'investir	G 9603	J. BOURDIEU - A. DRAZNIIEKS L'octroi de crédit aux PME : une analyse à partir d'informations bancaires
G 9112	B. CREPON et G. DUPEAU Investissement en recherche-développement : analyse de causalités dans un modèle d'accélérateur généralisé	G 9309	L. BLOCH - B. CŒURÉ Profitabilité de l'investissement productif et transmission des chocs financiers	G 9407	S. JACOBZONE Les apports de l'économie industrielle pour définir la stratégie économique de l'hôpital public	G 9604	A. TOPIOL-BENSAÏD Les implantations japonaises en France
G 9113	J.L. BRILLET, H. ERKEL-ROUSSE, J. TOUJAS-BERNATE "France-Allemagne Couplées" - Deux économies vues par une maquette macro-économétrique			G 9408	L. BLOCH, J. BOURDIEU, B. COLIN-SEDILLOT, G. LONGUEVILLE Du défaut de paiement au dépôt de bilan : les banquiers face aux PME en difficulté	G 9605	P. GENIER - S. JACOBZONE Comportements de prévention, consommation d'alcool et tabagie : peut-on parler d'une gestion globale du capital santé ? Une modélisation microéconométrique empirique
G 9201	W.J. ADAMS, B. CREPON, D. ENCAOUA Choix technologiques et stratégies de dissuasion d'entrée			G 9409	D. EYSSARTIER, P. MAIRE Impacts macro-économiques de mesures d'aide au logement - quelques éléments d'évaluation		

G 9606	C. DOZ - F. LENGART Factor analysis and unobserved component models: an application to the study of French business surveys	G 9712	E. DUBOIS High Real Interest Rates: the Consequence of a Saving Investment Disequilibrium or of an insufficient Credibility of Monetary Authorities?	G 9805	P. CAHUC - Ch. GIANELLA - D. GOUX - A. ZILBERBERG Equalizing Wage Differences and Bargaining Power - Evidence from a Panel of French Firms	G 9911	G. LAROQUE - B. SALANIÉ Une décomposition du non-emploi en France
G 9607	N. GREENAN - D. GUELLEC La théorie coopérative de la firme	G 9713	Bilan des activités de la Direction des Études et Synthèses Économiques - 1996	G 9806	J. ACCARDO - M. JIASSI La productivité globale des facteurs entre 1975 et 1996	G 9912	B. SALANIÉ Une maquette analytique de long terme du marché du travail
G 9608	N. GREENAN - D. GUELLEC Technological innovation and employment reallocation	G 9714	F. LEQUILLER Does the French Consumer Price Index Overstate Inflation?	G 9807	Bilan des activités de la Direction des Études et Synthèses Économiques - 1997	G 9912	Ch. GIANELLA Une estimation de l'élasticité de l'emploi peu qualifiée à son coût
G 9609	Ph. COUR - F. RUPPRECHT L'intégration asymétrique au sein du continent américain: un essai de modélisation	G 9715	X. BONNET Peut-on mettre en évidence les rigidités à la baisse des salaires nominaux ?	G 9808	A. MOUROUGANE Can a Conservative Governor Conduct an Accommodative Monetary Policy?	G 9913	Division « Redistribution et Politiques Sociales » DESTINIE
G 9610	S. DUCHENE - G. FORGEOT - A. JACQUOT Analyse des évolutions récentes de la productivité apparente du travail	G 9716	N. IUNG - F. RUPPRECHT Productivité de la recherche et rendements d'échelle dans le secteur pharmaceutique français	G 9809	X. BONNET - E. DUBOIS - L. FAUVET Asymétrie des inflexions relatives et menus costs: tests sur l'inflation française	G 9914	E. DUGUET Macro-commandes SAS pour l'économétrie des panels et des variables qualitatives
G 9611	X. BONNET - S. MAHFOUZ The influence of different specifications of wages-prices spirals on the measure of the NARU: the case of France	G 9717	E. DUGUET - I. KABLA Appropriation strategy and the motivations to use the patent system in France - An econometric analysis at the firm level	G 9810	E. DUGUET - N. IUNG Sales and Advertising with Spillovers at the firm level: Estimation of a Dynamic Structural Model on Panel Data	G 9915	R. DUHAUTOIS Évolution des flux d'emplois en France entre 1990 et 1996: une étude empirique à partir du fichier des bénéfices réels normaux (BRN)
G 9612	Ph. COUR - E. DUBOIS, S. MAHFOUZ, J. PISANI-FERRY The cost of fiscal retrenchment revisited: how strong is the evidence?	G 9718	L.P. PELÉ - P. RALLE Âge de la retraite: les aspects incitatifs du régime général	G 9811	J.P. BERTHIER Congestion urbaine: un modèle de trafic de pointe à courbe débit-vitesse et demande élastique	G 9916	J.Y. FOURNIER Extraction du cycle des affaires: la méthode de Baxter et King
G 9613	A. JACQUOT Les flexions des taux d'activité sont-elles seulement conjoncturelles ?	G 9719	ZHANG Yingxiang - SONG Xueqing Lexique macroéconomique français-chinois, chinois-français	G 9812	C. PRIGENT La part des salaires dans la valeur ajoutée: une approche macroéconomique	G 9917	B. CREPON - R. DESPLATZ - J. MAIRESSE Estimating price cost margins, scale economies and workers' bargaining power at the firm level
G 9614	ZHANG Yingxiang - SONG Xueqing Lexique macroéconomique Français-Chinois	G 9720	M. HOUDEBINE - J.L. SCHNEIDER Mesurer l'influence de la fiscalité sur la localisation des entreprises	G 9813	A. Th. AERTS L'évolution de la part des salaires dans la valeur ajoutée en France: réfère-t-elle les évolutions individuelles sur la période 1979-1994 ?	G 9918	Ch. GIANELLA - Ph. LAGARDE Productivity of hours in the aggregate production function: an evaluation on a panel of French firms from the manufacturing sector
G 9701	J.L. SCHNEIDER La taxe professionnelle: éléments de cadrage économique	G 9721	A. MOUROUGANE Créativité, indépendance et politique monétaire	G 9814	B. SALANIÉ Guide pratique des séries non-stationnaires	G 9919	S. AUDRIC - P. GIVORD - C. PROST Évolution de l'emploi et des coûts par qualification entre 1982 et 1996
G 9702	J.L. SCHNEIDER Transition et stabilité politique d'un système redistributif	G 9722	P. AUGERAUD - L. BRIOT Les données comptables d'entreprises Le système intermédiaire d'entreprises Passage des données individuelles aux données sectorielles	G 9901	S. DUCHÈNE - A. JACQUOT Une croissance plus riche en emplois depuis le début de la décennie ? Une analyse en comparaison internationale	G 2000/01	R. MAHIEU Les déterminants des dépenses de santé: une approche macroéconomique
G 9703	D. GOUX - E. MAURIN Train or Pay: Does it Reduce Inequalities to Encourage Firms to Train their Workers?	G 9723	P. AUGERAUD - J.E. CHAPRON Using Business Accounts for Compiling National Accounts: the French Experience	G 9902	Ch. COLIN Modélisation des carrières dans Destinie	G 2000/02	C. ALLARD-PRIGENT - H. GUILMEAU - A. QUINET The real exchange rate as the relative price of nontradables in terms of tradables: theoretical investigation and empirical study on French data
G 9704	P. GENIER Deux contributions sur dépendance et équité	G 9724	P. AUGERAUD Les comptes d'entreprise par activités - Le passage aux complexes - De la comptabilité d'entreprise à la comptabilité nationale - A paraître	G 9903	Ch. COLIN Évolution de la dispersion des salaires: un essai de prospective par microsimulation	G 2000/03	J.-Y. FOURNIER L'approximation du filtre passe-bande proposée par Christiano et Fitzgerald
G 9705	E. DUGUET - N. IUNG R & D Investment, Patent Life and Patent Value An Econometric Analysis at the Firm Level	G 9801	H. MICHAUDON - C. PRIGENT Présentation du modèle AMADEUS	G 9904	B. CREPON - N. IUNG Innovation, emploi et performances	G 2000/04	Bilan des activités de la DESE - 1999
G 9706	M. HOUDEBINE - A. TOPIOL-BENSAÏD Les entreprises internationales en France: une analyse à partir de données individuelles	G 9802	J. ACCARDO Une étude de comptabilité générationnelle pour la France en 1996	G 9905	B. CREPON - Ch. GIANELLA Wages inequalities in France 1969-1992 An application of quantile regression techniques	G 2000/05	B. CREPON - F. ROSENWALD Investissement et contraintes de financement: le poids du cycle
G 9707	M. HOUDEBINE Polarisation des activités et spécialisation des départements en France	G 9803	X. BONNET - S. DUCHÈNE Apports et limites de la modélisation « Real Business Cycles »	G 9906	C. BONNET - R. MAHIEU Microsimulation techniques applied to inter-generational transfers - Pensions in a dynamic framework: the case of France	G 2000/06	A. FLIPO Les comportements matrimoniaux de fait
G 9708	E. DUGUET - N. GREENAN Le biais technologique: une analyse sur données individuelles	G 9804	C. BARLET - C. DUGUET - D. ENCAOUA - J. PRADÉL The Commercial Success of Innovations An econometric analysis at the firm level in French manufacturing	G 9907	F. ROSENWALD L'impact des contraintes financières dans la décision d'investissement	G 2000/07	R. MAHIEU - B. SÉDILLOT Microsimulations of the retirement decision: a supply side approach
G 9709	J.L. BRILLET Analyzing a small French ECM Model	G 9808	J.P. ZOYEM Bilan des activités de la DESE - 1998	G 9908	Bilan des activités de la DESE - 1998	G 2000/08	C. AUDENIS - C. PROST Déficit conjoncturel: une prise en compte des conjonctures passées
G 9710	J.L. BRILLET Formalizing the transition process: scenarios for capital accumulation	G 9909	Ch. COLIN - Fi. LEGROS - R. MAHIEU Bilans contributifs comparés des régimes de retraite du secteur privé et de la fonction publique	G 9910	Ch. COLIN - Fi. LEGROS - R. MAHIEU Bilans contributifs comparés des régimes de retraite du secteur privé et de la fonction publique	G 2000/09	R. MAHIEU - B. SÉDILLOT Équivalent patrimonial de la rente et souscription de retraite complémentaire

G 9911	G. LAROQUE - B. SALANIÉ Une décomposition du non-emploi en France	G 9912	B. SALANIÉ Une maquette analytique de long terme du marché du travail	G 9912	Ch. GIANELLA Une estimation de l'élasticité de l'emploi peu qualifiée à son coût	G 9913	Division « Redistribution et Politiques Sociales » DESTINIE
G 9914	E. DUGUET Macro-commandes SAS pour l'économétrie des panels et des variables qualitatives	G 9915	R. DUHAUTOIS Évolution des flux d'emplois en France entre 1990 et 1996: une étude empirique à partir du fichier des bénéfices réels normaux (BRN)	G 9916	J.Y. FOURNIER Extraction du cycle des affaires: la méthode de Baxter et King	G 9917	B. CREPON - R. DESPLATZ - J. MAIRESSE Estimating price cost margins, scale economies and workers' bargaining power at the firm level
G 9918	Ch. GIANELLA - Ph. LAGARDE Productivity of hours in the aggregate production function: an evaluation on a panel of French firms from the manufacturing sector	G 9919	S. AUDRIC - P. GIVORD - C. PROST Évolution de l'emploi et des coûts par qualification entre 1982 et 1996	G 2000/01	R. MAHIEU Les déterminants des dépenses de santé: une approche macroéconomique	G 2000/02	C. ALLARD-PRIGENT - H. GUILMEAU - A. QUINET The real exchange rate as the relative price of nontradables in terms of tradables: theoretical investigation and empirical study on French data
G 2000/03	J.-Y. FOURNIER L'approximation du filtre passe-bande proposée par Christiano et Fitzgerald	G 2000/04	Bilan des activités de la DESE - 1999	G 2000/05	B. CREPON - F. ROSENWALD Investissement et contraintes de financement: le poids du cycle	G 2000/06	A. FLIPO Les comportements matrimoniaux de fait
G 2000/07	R. MAHIEU - B. SÉDILLOT Microsimulations of the retirement decision: a supply side approach	G 2000/08	C. AUDENIS - C. PROST Déficit conjoncturel: une prise en compte des conjonctures passées	G 2000/09	R. MAHIEU - B. SÉDILLOT Équivalent patrimonial de la rente et souscription de retraite complémentaire		

G 2000/10	R. DUHAUTOIS Ralentissement de l'investissement : petites ou grandes entreprises ? Industrie ou tertiaire ?
G 2000/11	G. LAROQUE - B. SALANIÉ Temps partiel féminin et incitations financières à l'emploi
G2000/12	Ch. GIANELLA Local unemployment and wages
G2000/13	B. CREPON - Th. HECKEL - Informatisation en France : une évaluation à partir de données individuelles - Computerization in France: an evaluation based on individual company data
G2001/01	F. LEQUILLER - La nouvelle économie et la mesure de la croissance du PIB - The new economy and the measurement of GDP growth
G2001/02	S. AUDRIC La reprise de la croissance de l'emploi profite-t-elle aussi aux non-diplômés ?
G2001/03	I. BRAUN-LEMAIRE Évolution et répartition du surplus de productivité
G2001/04	A. BEAUDU - Th. HECKEL Le canal du crédit fonctionne-t-il en Europe ? Une étude de l'hétérogénéité des comportements d'investissement à partir de données de bilan agrégées
G2001/05	C. AUDENIS - P. BISCOURP - N. FOURCADE - O. LOISEL Testing the augmented Solow growth model: An empirical reassessment using panel data
G2001/06	R. MAHIEU - B. SÉDILLOT Départ à la retraite, irréversibilité et incertitude
G2001/07	Bilan des activités de la DESE - 2000
G2001/08	J. Ph. GAUDEMET Les dispositifs d'acquisition à titre facultatif d'annuités viagères de retraite
G2001/09	B. CREPON - Ch. GIANELLA Fiscalité, coût d'usage du capital et demande de facteurs : une analyse sur données individuelles
G2001/10	B. CREPON - R. DESPLATZ Évaluation des effets des dispositifs d'allègements sur les bas salaires
G2001/11	J.-Y. FOURNIER Comparaison des salaires des secteurs public et privé
G2001/12	J.-P. BERTHIER - C. JAULENT R. CONVEVEOLE - S. PISANI Une méthodologie de comparaison entre consommations intermédiaires de source fiscale et de comptabilité nationale
G2001/13	P. BISCOURP - Ch. GIANELLA Substitution and complementarity between capital, skilled and less skilled workers: an analysis at the firm level in the French manufacturing industry
G2001/14	I. ROBERT-BOBÉE Modelling demographic behaviours in the French

G2001/15	microsimulation model Destinie: An analysis of future change in completed fertility J.-P. ZOYEM Diagnostic sur la pauvreté et calendrier de revenus : le cas du "Panel européen des ménages »
G2001/16	J.-Y. FOURNIER - P. GIVORD La réduction des taux d'activité aux âges extrêmes, une spécificité française ?
G2001/17	C. AUDENIS - P. BISCOURP - N. RIEDINGER Existe-t-il une asymétrie dans la transmission du prix du brut aux prix des carburants ?
G2002/01	F. MAGNIEN - J.-L. TAVERNIER - D. THESMAR Les statistiques internationales de PIB par habitant en standard de pouvoir d'achat: une analyse des résultats
G2002/02	Bilan des activités de la DESE - 2001
G2002/03	B. SÉDILLOT - E. WALRAET La cessation d'activité au sein des couples : y a-t-il interdépendance des choix ?
G2002/04	G. BRILHAULT - Rétropolation des séries de FBCF et calcul du capital fixe en SEC-95 dans les comptes nationaux français - Rétropolation of the investment series (GFCF) and estimation of fixed capital stocks on the ESA-95 basis for the French balance sheets
G2002/05	P. BISCOURP - B. CRÉPON - T. HECKEL - N. RIEDINGER How do firms respond to cheaper computers? Microeconomic evidence for France based on a production function approach
G2002/06	C. AUDENIS - J. DEROYON - N. FOURCADE L'impact des nouvelles technologies de l'information et de la communication sur l'économie française - un bouclage macro-économique
G2002/07	J. BARDAJIL - B. SÉDILLOT - E. WALRAET Évaluation de trois réformes du Régime Général d'assurance vieillesse à l'aide du modèle de microsimulation DESTINIE
G2002/08	J.-P. BERTHIER Réflexions sur les différentes notions de volume dans les comptes nationaux : comptes aux prix d'une année fixe ou aux prix de l'année précédente, séries chaînées
G2002/09	F. HILD Les soldes d'opinion résument-ils au mieux les réponses des entreprises aux enquêtes de conjoncture ?
G2002/10	I. ROBERT-BOBÉE Les comportements démographiques dans le modèle de microsimulation Destinie - Une comparaison des estimations issues des enquêtes Jeunes et Carrières 1997 et Histoire Famille 1999
G2002/11	J.-P. ZOYEM La dynamique des bas revenus : une analyse des entrées-sorties de pauvreté
G2002/12	F. HILD Prévisions d'inflation pour la France

G2002/13	M. LECLAIR Réduction du temps de travail et tensions sur les facteurs de production
G2002/14	E. WALRAET - A. VINCENT - Analyse de la redistribution intragénérationnelle dans le système de retraite des salariés du privé - Une approche par microsimulation - Intragenerational distributional analysis in the french private sector pension scheme - A microsimulation approach
G2002/15	P. CHONE - D. LE BLANC - I. ROBERT-BOBÉE Offre de travail féminine et garde des jeunes enfants
G2002/16	F. MAUREL - S. GREGOIR Les indices de compétitivité des pays : interprétation et limites
G2003/01	N. RIEDINGER - E. HAUUVY Le coût de dépollution atmosphérique pour les entreprises françaises : Une estimation à partir de données individuelles
G2003/02	P. BISCOURP et F. KRAMARZ Création d'emplois, destruction d'emplois et internationalisation des entreprises industrielles françaises : une analyse sur la période 1986-1992
G2003/03	Bilan des activités de la DESE - 2002
G2003/04	P.-O. BEFFY - J. DEROYON - N. FOURCADE - S. GREGOIR - N. LAÏB - B. MONFORT Évolutions démographiques et croissance : une projection macro-économique à l'horizon 2020
G2003/05	P. AUBERT La situation des salariés de plus de cinquante ans dans le secteur privé
G2003/06	P. AUBERT - B. CRÉPON Age, salaire et productivité La productivité des salariés décline-t-elle en fin de carrière ?
G2003/07	H. BARON - P.-O. BEFFY - N. FOURCADE - R. MAHIEU Le ralentissement de la productivité du travail au cours des années 1990
G2003/08	P.-O. BEFFY - B. MONFORT Patrimoine des ménages, dynamique d'allocation et comportement de consommation
G2003/09	P. BISCOURP - N. FOURCADE Peut-on mettre en évidence l'existence de rigidités à la baisse des salaires à partir de données individuelles ? Le cas de la France à la fin des années 90
G2003/10	M. LECLAIR - P. PETIT Présence syndicale dans les firmes : quel impact sur les inégalités salariales entre les hommes et les femmes ?
G2003/11	P.-O. BEFFY - X. BONNET - M. DARRACQ-PARIES - B. MONFORT MZE: a small macro-model for the euro area
G2004/01	P. AUBERT - M. LECLAIR La compétitivité exprimée dans les enquêtes trimestrielles sur la situation et les perspectives dans l'industrie

G2004/02	M. DUÉE - C. REBILLARD La dépendance des personnes âgées : une projection à long terme
G2004/03	S. RASPILLER - N. RIEDINGER Régulation environnementale et choix de localisation des groupes français
G2004/04	A. NABOULET - S. RASPILLER Les déterminants de la décision d'investir : une approche par les perceptions subjectives des firmes
G2004/05	N. RAGACHE La déclaration des enfants par les couples non mariés est-elle fiscalement optimale ?
G2004/06	M. DUÉE L'impact du chômage des parents sur le devenir scolaire des enfants
G2004/07	P. AUBERT - E. CAROLI - M. ROGER New Technologies, Workplace Organisation and the Age Structure of the Workforce: Firm-Level Evidence
G2004/08	E. DUGUET - C. LELARGE Les brevets accroissent-ils les incitations privées à innover ? Un examen microéconométrique
G2004/09	S. RASPILLER - P. SILLARD Affiliating versus Subcontracting: the Case of Multinationals
G2004/10	J. BOISSINOT - C. L'ANGEVIN - B. MONFORT Public Debt Sustainability: Some Results on the French Case
G2004/11	S. ANANIAN - P. AUBERT Travailleurs âgés, nouvelles technologies et changements organisationnels : un réexamen à partir de l'enquête « REPONSE »
G2004/12	X. BONNET - H. PONCET Structures de revenus et propensions différentes à consommer - Vers une équation de consommation des ménages plus robuste en prévision pour la France
G2004/13	C. PICART Évaluer la rentabilité des sociétés non financières
G2004/14	J. BARDAJIL - B. SÉDILLOT - E. WALRAET Les retraites du secteur public : projections à l'horizon 2040 à l'aide du modèle de microsimulation DESTINIE
G2005/01	S. BUFFETEAU - P. GODEFROY Conditions de départ en retraite selon l'âge de fin d'études : analyse prospective pour les générations 1945 à 1974
G2005/02	C. AFSA - S. BUFFETEAU L'évolution de l'activité féminine en France : une approche par pseudo-panel
G2005/03	P. AUBERT - P. SILLARD Délocalisations et réductions d'effectifs dans l'industrie française
G2005/04	M. LECLAIR - S. ROUX Mesure et utilisation des emplois instables dans les entreprises
G2005/05	C. L'ANGEVIN - S. SERRAVALLE Performances à l'exportation de la France et de l'Allemagne - Une analyse par secteur et destination géographique

G2005/06	Bilan des activités de la Direction des Études et Synthèses Économiques - 2004	G2006/07	C. AFSA - P. GIVORD Le rôle des conditions de travail dans les absences pour maladie	G2007/11	R. RATHELOT - P. SILLARD Zones Françaises Urbaines : quels effets sur l'emploi salarié et les créations d'établissements ?	G2009/04	P. GIVORD - L. WILNER Les contrats temporaires : trappe ou marchepied vers l'emploi stable ?
G2005/07	S. RASPILLER La concurrence fiscale : principaux enseignements de l'analyse économique	G2006/08	P. SILLARD - C. L'ANGEVIN - S. SERRAVALLE Performances comparées à l'exportation de la France et de ses principaux partenaires Une analyse structurelle sur 12 ans	G2007/12	V. ALBOUY - B. CRÉPON Aléa moral en santé : une évaluation dans le cadre du modèle causal de Rubin	G2009/05	G. LALANNE - P.-A. PIONNIER - O. SIMON Le partage des fruits de la croissance de 1950 à 2008 : une approche par les comptes de surplus
G2005/08	C. L'ANGEVIN - N. LAÏB Éducation et croissance en France et dans un panel de 21 pays de l'OCDE	G2006/09	X. BOUTIN - S. QUANTIN Une méthodologie d'évaluation comptable du coût du capital des entreprises françaises : 1984-2002	G2008/01	C. PICART Les PME françaises : rentables mais peu dynamiques	G2009/06	L. DAVEZIES - X. D'HAULTFOEUILLE Faut-il pondérer ?... Ou l'éternelle question de l'écomètre confronté à des données d'enquête
G2005/09	N. FERRARI Prévoir l'investissement des entreprises Un indicateur des révisions dans l'enquête de conjoncture sur les investissements dans l'industrie.	G2006/10	C. AFSA L'estimation d'un coût implicite de la pénibilité du travail chez les travailleurs âgés	G2008/02	P. BISCOURP - X. BOUTIN - T. VERGÉ The Effects of Retail Regulations on Prices Evidence from the Loi Galland	G2009/07	S. QUANTIN - S. RASPILLER - S. SERRAVALLE Commerce intragroupe, fiscalité et prix de transferts : une analyse sur données françaises
G2005/10	P.-O. BEFFY - C. L'ANGEVIN Chômage et boucle prix-salaires : apport d'un modèle « qualifiés/peu qualifiés »	G2006/11	C. LELARGE Les entreprises (industrielles) françaises sont-elles à la frontière technologique ?	G2008/03	Y. BARBESOL - A. BRIANT Économies d'agglomération et productivité des entreprises : estimation sur données individuelles françaises	G2009/08	M. CLERC - V. MARCUS Élasticités-prix des consommations énergétiques des ménages
G2005/11	B. HEITZ A two-states Markov-switching model of inflation in France and the USA: credible target VS inflation spiral	G2006/12	O. BIAU - N. FERRARI Théorie de l'opinion Faut-il pondérer les réponses individuelles ?	G2008/04	D. BLANCHET - F. LE GALLO Les projections démographiques : principaux mécanismes et retour sur l'expérience française	G2009/09	G. LALANNE - E. POULIQUEN - O. SIMON Prix du pétrole et croissance potentielle à long terme
G2005/12	O. BIAU - H. ERKEL-ROUSSE - N. FERRARI Réponses individuelles aux enquêtes de conjoncture et prévision macroéconomiques : Exemple de la prévision de la production manufacturière	G2006/13	A. KOUBI - S. ROUX Une réinterprétation de la relation entre productivité et inégalités salariales dans les entreprises	G2008/05	D. BLANCHET - F. TOUTLEMONDE Évolutions démographiques et déformation du cycle de vie active : quelles relations ?	G2009/10	D. BLANCHET - J. LE CACHEUX - V. MARCUS Adjusted net savings and other approaches to sustainability, some theoretical background
G2005/13	P. AUBERT - D. BLANCHET - D. BLAU The labour market after age 50: some elements of a Franco-American comparison	G2006/14	R. RATHELOT - P. SILLARD The impact of local taxes on plants location decision	G2008/06	M. BARLET - D. BLANCHET - L. CRUSSON Internationalisation et flux d'emplois : que dit une approche comptable ?	G2009/11	V. BELLAMY - G. CONSALES - M. FESSEAU - S. LE LAIDIER - É. RAYNAUD Une décomposition du compte des ménages de la comptabilité nationale par catégorie de ménage en 2003
G2005/14	D. BLANCHET - T. DEBRAND - P. DOURGNON - P. POLLET L'enquête SHARE : présentation et premiers résultats de l'édition française	G2006/15	L. GONZALEZ - C. PICART Diversification, recentrage et poids des activités de support dans les groupes (1993-2000)	G2008/07	C. LELARGE - D. SRAER - D. THESMAR Entrepreneurship and Credit Constraints - Evidence from a French Loan Guarantee Program	G2009/12	J. BARDAJ - F. TALLET Detecting Economic Regimes in France: a Qualitative Markov-Switching Indicator Using Mixed Frequency Data
G2005/15	M. DUÉE La modélisation des comportements démographiques dans le modèle de microsimulation DESTINIE	G2007/01	D. SRAER Allégements de cotisations patronales et dynamique salariale	G2008/08	X. BOUTIN - L. JANIN Are Prices Really Affected by Mergers?	G2009/13	R. AEBERHARDT - D. FOUGERE - R. RATHELOT Discrimination à l'embauche : comment exploiter les procédures de testing ?
G2005/16	H. RAOUI - S. ROUX Étude de simulation sur la participation versée aux salariés par les entreprises	G2007/02	V. ALBOUY - L. LEQUIEN Les rendements non monétaires de l'éducation : le cas de la santé	G2008/09	M. BARLET - A. BRIANT - L. CRUSSON Concentration géographique dans l'industrie manufacturière et dans les services en France : une approche par un indicateur en continu	G2009/14	Y. BARBESOL - P. GIVORD - S. QUANTIN Partage de la valeur ajoutée, approche par données microéconomiques
G2006/01	C. BONNET - S. BUFFETEAU - P. GODEFROY Disparités de retraite de droit direct entre hommes et femmes : quelles évolutions ?	G2007/03	D. BLANCHET - T. DEBRAND Aspiration à la retraite, santé et satisfaction au travail : une comparaison européenne	G2008/10	M. BEFFY - É. COUDIN - R. RATHELOT Who is confronted to insecure labor market histories? Some evidence based on the French labor market transition	G2009/15	I. BUONO - G. LALANNE The Effect of the Uruguay round on the Intensive and Extensive Margins of Trade
G2006/02	C. PICART Les gazelles en France	G2007/04	M. BARLET - L. CRUSSON Quel impact des variations du prix du pétrole sur la croissance française ?	G2008/11	M. ROGER - E. WALRAET Social Security and Well-Being of the Elderly: the Case of France	G2010/01	C. MINODIER Avantages comparés des séries des premières valeurs publiées et des séries des valeurs révisées - Un exercice de prévision en temps réel
G2006/03	P. AUBERT - B. CRÉPON - P. ZAMORA Le rendement apparent de la formation continue dans les entreprises : effets sur la productivité et les salaires	G2007/05	C. PICART Flux d'emploi et de main-d'œuvre en France : un réexamen	G2008/12	C. AFSA Analyser les composantes du bien-être et de son évolution Une approche empirique sur données individuelles	G2010/02	de la croissance trimestrielle du PIB en France V. ALBOUY - L. DAVEZIES - T. DEBRAND Health Expenditure Models: a Comparison of Five Specifications using Panel Data
G2006/04	J.-F. OUVRARD - R. RATHELOT Demographic change and unemployment: what do macroeconomic models predict?	G2007/06	V. ALBOUY - C. TAVAN Mésification et démocratisation de l'enseignement supérieur en France	G2008/13	M. BARLET - D. BLANCHET - T. LE BARBANCHON Microsimuler le marché du travail : un prototype	G2010/03	C. KLEIN - O. SIMON Le modèle MÉSANGE réestimé en base 2000 Tome 1 – Version avec volumes à prix constants
G2006/05	D. BLANCHET - J.-F. OUVRARD Indicateurs d'engagements implicites des systèmes de retraite : chiffres, propriétés analytiques et réactions à des chocs démographiques types	G2007/07	T. LE BARBANCHON The Changing response to oil price shocks in France: a DSGE type approach	G2009/01	P.-A. PIONNIER Le partage de la valeur ajoutée en France, 1949-2007	G2010/04	M.-É. CLERC - É. COUDIN L'IPC, miroir de l'évolution du coût de la vie en France ? Ce qu'apporte l'analyse des courbes d'Engel
G2006/06	G. BIAU - O. BIAU - L. ROUVIERE Nonparametric Forecasting of the Manufacturing Output Growth with Firm-level Survey Data	G2007/08	T. CHANEY - D. SRAER - D. THESMAR Collateral Value and Corporate Investment Evidence from the French Real Estate Market	G2009/02	Laurent CLAVEL - Christelle MINODIER A Monthly Indicator of the French Business Climate	G2010/05	N. CECI-RENAUD - P.-A. CHEVALIER Les seuils de 10, 20 et 50 salariés : impact sur la taille des entreprises françaises
		G2007/09	J. BOISSINOT Consumption over the Life Cycle: Facts for France	G2009/03	H. ERKEL-ROUSSE - C. MINODIER Do Business Tendency Surveys in Industry and Services Help in Forecasting GDP Growth? A Real-Time Analysis on French Data		
		G2007/10	C. AFSA Interpréter les variables de satisfaction : l'exemple de la durée du travail				

G2010/06	R. AEBERHARDT - J. POUGET National Origin Differences in Wages and Hierarchical Positions - Evidence on French Full-Time Male Workers from a matched Employer-Employee Dataset	G2011/04	M. ROGER - M. WASMER Heterogeneity matters: labour productivity differentiated by age and skills	G2012/04	M. GAINI - A. LEDUC - A. VICARD School as a shelter? School leaving-age and the business cycle in France	G2013/07	P.-Y. CABANNES - A. MONTAUT - P.-A. PIONNIER Évaluer la productivité globale des facteurs en France : l'apport d'une mesure de la qualité du capital et du travail
G2010/07	S. BLASCO - P. GIVORD Les trajectoires professionnelles en début de vie active : quel impact des contrats temporaires ?	G2011/05	V.-C. BRICONGNE - J.-M. FOURNIER De la crise financière à la crise économique L'impact des perturbations financières de 2007 et 2008 sur la croissance de sept pays industrialisés	G2012/05	M. GAINI - A. LEDUC - A. VICARD A scarred generation? French evidence on young people entering into a tough labour market	G2013/08	R. AEBERHARDT - C. MARBOT Evolution of Instability on the French Labour Market During the Last Thirty Years
G2010/08	P. GIVORD Méthodes économétriques pour l'évaluation de politiques publiques	G2011/06	P. CHARNOT - É. COUDIN - M. GAINI Wage inequalities in France 1976-2004: a quantile regression analysis	G2012/06	P. AUBERT - M. BACHELETT Disparités de montant de pension et redistribution dans le système de retraite français	G2013/09	J.-B. BERNARD - G. CLÉAUD Oil price: the nature of the shocks and the impact on the French economy
G2010/09	P.-Y. CABANNES - V. LAPÈGUE - E. POULIQUEN - M. BEFFY - M. GAINI Quelle croissance de moyen terme après la crise ?	G2011/07	M. CLERC - M. GAINI - D. BLANCHET Recommendations of the Stiglitz-Sen-Fitoussi Report: A few illustrations	G2012/07	R. AEBERHARDT - P. GIVORD - C. MARBOT Spillover Effect of the Minimum Wage in France: An Unconditional Quantile Regression Approach	G2013/10	G. LAME Was there a « Greenspan Conundrum » in the Euro area?
G2010/10	I. BUONO - G. LALANNE La réaction des entreprises françaises à la baisse des tarifs douaniers étrangers	G2011/08	M. BACHELETT - M. BEFFY - D. BLANCHET Projeter l'impact des réformes des retraites sur l'activité des 55 ans et plus : une comparaison de trois modèles	G2012/08	A. EIDELMAN - F. LANGUMIER - A. VICARD Prélèvements obligatoires reposant sur les ménages : des canaux redistributifs différents en 1990 et 2010	G2013/11	P. CHONÉ - F. EVAÏN - L. WILNER - E. YILMAZ Introducing activity-based payment in the hospital industry : Evidence from French data
G2010/11	R. RATHÉLOT - P. SILLARD L'apport des méthodes à noyaux pour mesurer la concentration géographique - Application à la concentration des immigrés en France de 1968 à 1999	G2011/09	C. LOUVOT-RUNAVOT L'évaluation de l'activité dissimulée des entreprises sur la base des contrôles fiscaux et son insertion dans les comptes nationaux	G2012/09	O. BARGAIN - A. VICARD Le RMI et son successeur le RSA décourageant-ils certains jeunes de travailler ? Une analyse sur les jeunes autour de 25 ans	G2013/12	C. GRISLAIN-LETREMY Natural Disasters: Exposure and Underinsurance
G2010/12	M. BARATON - M. BEFFY - D. FOUGÈRE Une évaluation de l'effet de la réforme de 2003 sur les départs en retraite - Le cas des enseignants du second degré public	G2011/10	A. SCHREIBER - A. VICARD La tertiarisation de l'économie française et le ralentissement de la productivité entre 1978 et 2008	G2012/10	C. MARBOT - D. ROY Projections du coût de l'APA et des caractéristiques de ses bénéficiaires à l'horizon 2040 à l'aide du modèle Destinie	G2013/13	P.-Y. CABANNES - V. COTTET - Y. DUBOIS - C. LELARGE - M. SICSI French Firms in the Face of the 2008/2009 Crisis
G2010/13	D. BLANCHET - S. BUFFETEAU - E. CRENNER S. LE MINEZ Le modèle de microsimulation Destinie 2 : principales caractéristiques et premiers résultats	G2011/11	M.-É. CLERC - O. MONSO - E. POULIQUEN Les inégalités entre générations depuis le baby-boom	G2012/11	A. MAUROUX Le crédit d'impôt dédié au développement durable : une évaluation économétrique	G2013/14	A. POISSONNIER - D. ROY Households Satellite Account for France in 2010. Methodological issues on the assessment of domestic production
G2010/14	D. BLANCHET - E. CRENNER Le bloc retraites du modèle Destinie 2 : guide de l'utilisateur	G2011/12	C. MARBOT - D. ROY Évaluation de la transformation de la réduction d'impôt en crédit d'impôt pour l'emploi de salariés à domicile en 2007	G2012/12	V. COTTET - S. QUANTIN - V. RÉGINIER Coût du travail et allègements de charges : une estimation au niveau établissement de 1996 à 2008	G2013/15	G. CLÉAUD - M. LEMOINE - P.-A. PIONNIER Which size and evolution of the government expenditure multiplier in France (1980-2010)?
G2010/15	M. BARLET - L. CRUSSON - S. DUPUCH - F. PUECH Des services échangés aux services échangeables : une application sur données françaises	G2011/13	P. GIVORD - R. RATHÉLOT - P. SILLARD Place-based tax exemptions and displacement effects: An evaluation of the Zones Franches Urbaines program	G2012/13	X. D'HAULTFOEUILLE - P. FÉVRIER - L. WILNER Demand Estimation in the Presence of Revenue Management	G2013/16	M. BACHELETT - A. LEDUC - A. MARINO Les biographies du modèle Destinie II : rebasage et projection
G2010/16	M. BEFFY - T. KAMIONKA Public-private wage gaps: is civil-servant human capital sector-specific?	G2011/14	X. D'HAULTFOEUILLE - P. GIVORD - X. BOUTIN The Environmental Effect of Green Taxation: the Case of the French "Bonus/Malus"	G2012/14	D. BLANCHET - S. LE MINEZ Joint macro/micro evaluations of accrued-to-date pension liabilities: an application to French reforms	G2013/17	N. CECRENAUD - P. CHARNOZ - M. GAINI Evolution de la volatilité des revenus salariaux du secteur privé en France depuis 1968
G2010/17	P.-Y. CABANNES - H. ERKEL-ROUSSE - G. LALANNE - O. MONSO - E. POULIQUEN Le modèle Mésange réestimé en base 2000 Tome 2 - Version avec volumes à prix chaînés	G2011/15	M. BARLET - M. CLERC - M. GARNEO - V. LAPÈGUE - V. MARCUS La nouvelle version du modèle MZE, modèle macroéconométrique pour la zone euro	G2013/01-F1301	T. DEROYON - A. MONTAUT - P.-A. PIONNIER Utilisation rétrospective de l'enquête Emploi à une fréquence mensuelle : apport d'une modélisation espace-état	G2013/18	P. AUBERT Modalités d'application des réformes des retraites et prévisibilité du montant de pension
G2010/18	R. AEBERHARDT - L. DAVEZIES Conditional Logit with one Binary Covariate: Link between the Static and Dynamic Cases	G2011/16	R. AEBERHARDT - I. BUONO - H. FADINGER Learning, Incomplete Contracts and Export Dynamics: Theory and Evidence form French Firms	G2013/02-F1302	C. TREVIEN Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?	G2013/19	C. GRISLAIN-LETREMY - A. KATOSKY The Impact of Hazardous Industrial Facilities on Housing Prices: A Comparison of Parametric and Semiparametric Hedonic Price Models
G2011/01	T. LE BARBANCHON - B. OURLIAC - O. SIMON Les marchés du travail français et américain face aux chocs conjoncturels des années 1986 à 2007 : une modélisation DSGE	G2011/17	C. KERDRAIN - V. LAPÈGUE Restrictive Fiscal Policies in Europe: What are the Likely Effects?	G2013/03	A. POISSONNIER Temporal disaggregation of stock variables - The Chow-Lin method extended to dynamic models	G2014/01	J.-M. DAUSSIN-BENICHOU - A. MAUROUX Turning the heat up. How sensitive are households to fiscal incentives on energy efficiency investments?
G2011/02	C. MARBOT Une évaluation de la réduction d'impôt pour l'emploi de salariés à domicile	G2012/01	P. GIVORD - S. QUANTIN - C. TREVIEN A Long-Term Evaluation of the First Generation of the French Urban Enterprise Zones	G2013/04	P. GIVORD - C. MARBOT Does the cost of child care affect female labor market participation? An evaluation of a French reform of childcare subsidies	G2014/02	C. LABONNE - G. LAMÉ Credit Growth and Capital Requirements: Binding or Not?
G2011/03	L. DAVEZIES Modèles à effets fixes, à effets aléatoires, modèles mixtes ou multi-niveaux : propriétés et mises en œuvre des modélisations de l'hétérogénéité dans le cas de données groupées	G2012/02	N. CECRENAUD - V. COTTET Politique salariale et performance des entreprises	G2013/05	G. LAME - M. LEQUIEN - P.-A. PIONNIER Interpretation and limits of sustainability tests in public finance	G2014/03	C. GRISLAIN-LETREMY et C. TREVIEN The Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example
		G2012/03	P. FÉVRIER - L. WILNER Do Consumers Correctly Expect Price Reductions? Testing Dynamic Behavior	G2013/06	C. BELLEGO - V. DORTET-BERNADET La participation aux pôles de compétitivité : quelle incidence sur les dépenses de R&D et l'activité des PME et ETI ?	G2014/04	M. LEQUIEN et A. MONTAUT Croissance potentielle en France et en zone euro : un tour d'horizon des méthodes d'estimation

G2014/10	B. GARBINTI - P. LAMARCHE Les hauts revenus épargnent-ils davantage ?	S. GEORGES-KOT Annual and lifetime incidence of the value-added tax in France	G2015/12	S. GEORGES-KOT Annual and lifetime incidence of the value-added tax in France	consumption in employment: an Input-Output decomposition	G2018/05	C.-M. CHEVALIER Sectoral growth
G2014/11	D. AUDENAERT - J. BARDAJ - R. LARDEUX - M. ORAND - M. SICSIC Wage Resilience in France since the Great Recession	M. POULHÉS Are Enterprise Zones Benefits Capitalized into Commercial Property Values? The French Case	G2015/13	M. POULHÉS Are Enterprise Zones Benefits Capitalized into Commercial Property Values? The French Case	D. FOUGERE - E. GAUTIER - S. ROUX Level Agreements: Evidence from France	G2018/06	R. S.-H. LEE - M. PAK Pro-competitive effects of globalisation on prices, productivity and markups: Evidence in the Euro Area
G2014/12	F. ARNAUD - J. BOUSSARD - A. POISSONNIER - H. SOULAL Computing additive contributions to growth and other issues for chain-linked quarterly aggregates	J.-B. BERNARD - Q. LAFFÈTER Effet de l'activité et des prix sur le revenu salarial des différentes catégories socio-professionnelles	G2015/14	J.-B. BERNARD - Q. LAFFÈTER Effet de l'activité et des prix sur le revenu salarial des différentes catégories socio-professionnelles	Y. DUBOIS - M. KOUBI Règles d'indexation des pensions et sensibilité des dépenses de retraites à la croissance économique et aux chocs démographiques	G2018/07	C.-M. CHEVALIER Consumption inequality in France between 1995 and 2011
G2014/13	H. FRAISSE - F. KRAMARZ - C. PROST Labor Disputes and Job Flows	C. GEAY - M. KOUBI - G de LAGASNERIE Projections des dépenses de soins de ville, construction d'un module pour Desimle	G2015/15	C. GEAY - M. KOUBI - G de LAGASNERIE Projections des dépenses de soins de ville, construction d'un module pour Desimle	A. CAZENAVE-LACROUITZ - F. GODET L'espérance de vie en retraite sans incapacité sévère des générations nées entre 1960 et 1990 : une projection à partir du modèle Desimle	G2018/08	A. BAUER - B. GARBINTI - S. GEORGES-KOT Financial Constraints and Self-Employment in France, 1945-2014
G2014/14	P. GIVORD - C. GRISLAIN-LETRÉMY - H. NAEGELE How does fuel taxation impact new car purchases? An evaluation using French consumer-level dataset	J. BARDAJ - J.-C. BRICONGNE - B. CAMPAGNE - G. GAULLIER Compared performances of French companies on the domestic and foreign markets	G2015/16	J. BARDAJ - J.-C. BRICONGNE - B. CAMPAGNE - G. GAULLIER Compared performances of French companies on the domestic and foreign markets	J. BARDAJ - B. CAMPAGNE - M.-B. KHDER - Q. LAFFÈTER - O. SIMON (Insee)	G2018/09	P. BEAUMONT - A. LUCIANI Prime à l'embauche dans les PME : évaluation à partir des déclarations d'embauche
G2014/15	P. AUBERT - S. RABATÉ Durée passée en carrière et durée de vie en retraite : quel partage des gains d'espérance de vie ?	C. BELLÉGO - R. DE NIJS The redistributive effect of online piracy on the box office performance of American movies in foreign markets	G2015/17	C. BELLÉGO - R. DE NIJS The redistributive effect of online piracy on the box office performance of American movies in foreign markets	A.-S. DUFRERNEZ - C. ELEZAAR - P. LEBLANC - E. MASSON - H. PARTOUCHE (DG-Trésor)	G2018/10	C. BELLÉGO - V. DORTET-BERNADET - M. TEPAUT Comparaison de deux dispositifs d'aide à la R&D collaborative public-privé
G2015/01	A. POISSONNIER The walking dead Euler equation Addressing a challenge to monetary policy models	J.-B. BERNARD - L. BERTHET French households financial wealth: which changes in 20 years?	G2015/18	J.-B. BERNARD - L. BERTHET French households financial wealth: which changes in 20 years?	Fiscal Policy Coordination in a Monetary Union at the Zero-Lower-Bound	G2018/11	R. MONIN - M. SUAREZ CASTILLO Replication et rapprochement des travaux d'évaluation de l'effet du CICE sur l'emploi en 2013 et 2014
G2015/02	Y. DUBOIS - A. MARINO Indicateurs de rendement du système de retraite français	M. POULHÉS Fenêtre sur Cour ou Chambre avec Vue ? Les prix hédoniques de l'immobilier parisien	G2015/19	M. POULHÉS Fenêtre sur Cour ou Chambre avec Vue ? Les prix hédoniques de l'immobilier parisien	A. CAZENAVE-LACROUITZ - A. GODZINSKI Effects of the one-day waiting period for sick leave on health-related absences in the French central civil service	G2018/12	A. CAZENAVE-LACROUITZ - F. GODET - V. LIN L'introduction d'un gradient social dans la mortalité au sein du modèle Destinée 2
G2015/03	T. MAYER - C. TREVIEN The impacts of Urban Public Transportation: Evidence from the Paris Region	B. GARBINTI - S. GEORGES-KOT Time to smell the roses? Risk aversion, the limiting of inheritance receipt, and retirement	G2016/01	B. GARBINTI - S. GEORGES-KOT Time to smell the roses? Risk aversion, the limiting of inheritance receipt, and retirement	P. CHARNNOZ - M. ORAND Qualification, progrès technique et marchés du travail locaux en France, 1990-2011	G2019/01	M. ANDRÉ - A.-L. BIOTTEAU Effets de moyen terme d'une hausse de TVA sur le niveau de vie et les inégalités : une approche par microsimulation
G2015/04	S. T. LY - A. RIEGERT Measuring Social Environment Mobility	P. CHARNNOZ - C. LELARGE - C. TREVIEN Communication Costs and the Internal Organization of Multi-Plant Businesses: Evidence from the Impact of the French High-Speed Rail	G2016/02	P. CHARNNOZ - C. LELARGE - C. TREVIEN Communication Costs and the Internal Organization of Multi-Plant Businesses: Evidence from the Impact of the French High-Speed Rail	K. MILIN Modélisation de l'inflation en France par une approche macrosectorielle	G2019/02	A. BOURGEOIS - A. BRIAND Le modèle Avionic : la modélisation Input/Output des comptes nationaux
G2015/05	M. A. BEN HALIMA - V. HYAFIL-SOLELHAC M. KOUBI - C. REGAERT Quel est l'impact du système d'indemnisation maladie sur la durée des arrêts de travail pour maladie ?	C. BONNET - B. GARBINTI - A. SOLAZ Gender Inequality after Divorce: The Flip Side of Marital Specialization - Evidence from a French Administrative Database	G2016/03	C. BONNET - B. GARBINTI - A. SOLAZ Gender Inequality after Divorce: The Flip Side of Marital Specialization - Evidence from a French Administrative Database	C.-M. CHEVALIER - R. LARDEUX Homeownership and labor market outcomes: disentangling externality and composition effects	G2019/03	A. GODZINSKI - M. SUAREZ CASTILLO Short-term health effects of public transport disruptions: air pollution and viral spread channels
G2015/06	Y. DUBOIS - A. MARINO Disparités de rendement du système de retraite dans le secteur privé : approches intergénérationnelle et intragénérationnelle	D. BLANCHET - E. CAROLI - C. PROST - M. ROGER Health capacity to work at older ages in France	G2016/04	D. BLANCHET - E. CAROLI - C. PROST - M. ROGER Health capacity to work at older ages in France	P. BEAUMONT Time is Money: Cash-Flow Risk and Export Market Behavior	G2019/04	L. AEBERHARDT - F. HATIER - M. LECLAIR - B. PENTINAT - J.-D. ZAFAR L'économie numérique fausse-t-elle le partage volume-prix du PIB ?
G2015/07	B. CAMPAGNE - V. ALHENC-GELAS - J.-B. BERNARD No evidence of financial accelerator in France	B. CAMPAGNE - A. POISSONNIER Laffer curves and fiscal multipliers: lessons from Mélize model	G2016/05	B. CAMPAGNE - A. POISSONNIER Laffer curves and fiscal multipliers: lessons from Mélize model	R. LARDEUX Who Understands The French Income Tax? Bunching Where Tax Liabilities Start	G2019/05	A. CAZENAVE-LACROUITZ - E. YILMAZ Dans quelle mesure les incitations tarifaires et la procédure de mise sous accord préalable ont-elles contribué au développement de la chirurgie ambulatoire ?
G2015/08	Q. LAFFÈTER - M. PAK Élasticités des recettes fiscales au cycle économique : étude de trois impôts sur la période 1979-2013 en France	B. CAMPAGNE - A. POISSONNIER Structural reforms in DSGE models: a case for sensitivity analyses	G2016/06	B. CAMPAGNE - A. POISSONNIER Structural reforms in DSGE models: a case for sensitivity analyses	R. LARDEUX Who Understands The French Income Tax? Bunching Where Tax Liabilities Start	G2019/06	J.-P. CLING - S. EGHBAL-TEHERANI - M. ORZONI - C. PLATEAU The Differences between EU Countries for Sustainable Development Indicators: It is (mainly) the Economy!
G2015/09	J.-M. DAUSSIN-BENICHOUE, S. IDMACHICHE, A. LEDUC et E. POULIQUEN Les déterminants de l'attractivité de la fonction publique de l'État	Y. DUBOIS et M. KOUBI Relèvement de l'âge de départ à la retraite : quel impact sur l'activité des seniors de la réforme des retraites de 2010 ?	G2016/07	Y. DUBOIS et M. KOUBI Relèvement de l'âge de départ à la retraite : quel impact sur l'activité des seniors de la réforme des retraites de 2010 ?	R. LARDEUX Who Understands The French Income Tax? Bunching Where Tax Liabilities Start	G2019/07	P. CHONÉ - L. WILNER Competition on Unobserved Attributes: The Case of the Hospital Industry
G2015/10	P. AUBERT La modulation du montant de pension selon la durée de carrière et l'âge de la retraite : quelles disparités entre assurés ?	A. NAOUAS - M. ORAND - I. SLIMANI HOULTI Les entreprises employant des salariés au Smic : quelles caractéristiques et quelle rentabilité ?	G2016/08	A. NAOUAS - M. ORAND - I. SLIMANI HOULTI Les entreprises employant des salariés au Smic : quelles caractéristiques et quelle rentabilité ?			
G2015/11	V. DORTET-BERNADET - M. SICSIC Effet des aides publiques sur l'emploi en R&D dans les petites entreprises	T. BLANCHET - Y. DUBOIS - A. MARINO - M. ROGER Patrimoine privé et retraite en France	G2016/09	T. BLANCHET - Y. DUBOIS - A. MARINO - M. ROGER Patrimoine privé et retraite en France			
		M. PAK - A. POISSONNIER Accounting for technology, trade and final	G2016/10	M. PAK - A. POISSONNIER Accounting for technology, trade and final			
			G2016/11				

G2017/01	D. FOUGERE - E. GAUTIER - S. ROUX Understanding Wage Floor Setting in Industry-Level Agreements: Evidence from France	G2017/01	D. FOUGERE - E. GAUTIER - S. ROUX Understanding Wage Floor Setting in Industry-Level Agreements: Evidence from France				
G2017/02	Y. DUBOIS - M. KOUBI Règles d'indexation des pensions et sensibilité des dépenses de retraites à la croissance économique et aux chocs démographiques	G2017/02	Y. DUBOIS - M. KOUBI Règles d'indexation des pensions et sensibilité des dépenses de retraites à la croissance économique et aux chocs démographiques				
G2017/03	A. CAZENAVE-LACROUITZ - F. GODET L'espérance de vie en retraite sans incapacité sévère des générations nées entre 1960 et 1990 : une projection à partir du modèle Destinée	G2017/03	A. CAZENAVE-LACROUITZ - F. GODET L'espérance de vie en retraite sans incapacité sévère des générations nées entre 1960 et 1990 : une projection à partir du modèle Destinée				
G2017/04	J. BARDAJ - B. CAMPAGNE - M.-B. KHDER - Q. LAFFÈTER - O. SIMON (Insee)	G2017/04	J. BARDAJ - B. CAMPAGNE - M.-B. KHDER - Q. LAFFÈTER - O. SIMON (Insee)				
G2017/05	A.-S. DUFRERNEZ - C. ELEZAAR - P. LEBLANC - E. MASSON - H. PARTOUCHE (DG-Trésor)	G2017/05	A.-S. DUFRERNEZ - C. ELEZAAR - P. LEBLANC - E. MASSON - H. PARTOUCHE (DG-Trésor)				
G2017/06	A. CAZENAVE-LACROUITZ - A. GODZINSKI Effects of the one-day waiting period for sick leave on health-related absences in the French central civil service	G2017/06	A. CAZENAVE-LACROUITZ - A. GODZINSKI Effects of the one-day waiting period for sick leave on health-related absences in the French central civil service				
G2017/07	P. CHARNNOZ - M. ORAND Qualification, progrès technique et marchés du travail locaux en France, 1990-2011	G2017/07	P. CHARNNOZ - M. ORAND Qualification, progrès technique et marchés du travail locaux en France, 1990-2011				
G2017/08	K. MILIN Modélisation de l'inflation en France par une approche macrosectorielle	G2017/08	K. MILIN Modélisation de l'inflation en France par une approche macrosectorielle				
G2017/09	C.-M. CHEVALIER - R. LARDEUX Homeownership and labor market outcomes: disentangling externality and composition effects	G2017/09	C.-M. CHEVALIER - R. LARDEUX Homeownership and labor market outcomes: disentangling externality and composition effects				
G2017/10	P. BEAUMONT Time is Money: Cash-Flow Risk and Export Market Behavior	G2017/10	P. BEAUMONT Time is Money: Cash-Flow Risk and Export Market Behavior				
G2018/01	S. ROUX - F. SAVIGNAC SMEs' financing: Divergence across Euro area countries?	G2018/01	S. ROUX - F. SAVIGNAC SMEs' financing: Divergence across Euro area countries?				
G2018/02	C.-M. CHEVALIER - A. LUCIANI Computerization, labor productivity and employment: impacts across industries vary with technological level	G2018/02	C.-M. CHEVALIER - A. LUCIANI Computerization, labor productivity and employment: impacts across industries vary with technological level				
G2018/03	R. MONIN - M. SUAREZ CASTILLO L'effet du CICE sur les prix : une double analyse sur données sectorielles et individuelles	G2018/03	R. MONIN - M. SUAREZ CASTILLO L'effet du CICE sur les prix : une double analyse sur données sectorielles et individuelles				
G2018/04	R. LARDEUX Who Understands The French Income Tax? Bunching Where Tax Liabilities Start	G2018/04	R. LARDEUX Who Understands The French Income Tax? Bunching Where Tax Liabilities Start				
G2019/07	P. CHONÉ - L. WILNER Competition on Unobserved Attributes: The Case of the Hospital Industry	G2019/07	P. CHONÉ - L. WILNER Competition on Unobserved Attributes: The Case of the Hospital Industry				

G2019/08	P. PORA – L. WILNER Child Penalties and Financial Incentives: Exploiting Variation along the Wage Distribution	G2020/09	J.-M. GERMAIN – T. LELLOUCH Compatibilité économique de la soutenabilité climatique	Differences in positions along a hierarchy : Counterfactuals based on an assignment model
G2019/09	E. GAUTIER – S. ROUX – M. SUAREZ CASTILLO Do Minimum Wages make Wages more Rigid? Evidence from French Micro Data	G2020/10	A. BAUER – M. ROTEMBERG Tax avoidance in French Firms: Evidence from the introduction of a Tax Notch	N. BECHICHI – J. GRENET – G. THEBAULT Ségrégation à l'entrée des études supérieures en France et en région parisienne : quels effets du passage à Parcoursup ?
G2019/10	M. ANDRÉ – A. SIREYJOL Imposition des couples et des familles : effets budgétaires et redistributifs de l'impôt sur le revenu	G2020/11	P. AGHION – A. BERGEAUD M. LEQUIEN – M. J. MELTZ The Heterogeneous Impact of Market Size on Innovation: Evidence from French Firm-Level Exports	M. ANDRÉ – O. MESLIN Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière
G2019/11	K. MOHKAM – O. SIMON L'empreinte matière de l'économie française : une analyse par matière et catégorie de produits	G2020/12	L. GALIANA – B. SAKAROVITCH F. SÉMÉCURBE – Z. SMOREDA Residential segregation, daytime segregation and spatial frictions : an analysis	
G2019/12	S. BUNEL – B. HADJIBEYLI Évaluation du crédit d'impôt innovation	G2020/13	A. BAUER – J. BOUSSARD Market Power and Labor Share	
G2019/13	C. BONNET – F. GODET – A. SOLAZ Gendered economic determinants of couple formation over 50 in France	G2020/14	A. BAUER – J. BOUSSARD – D. LASHKARI Information Technology and Returns to Scale	
G2019/14	P. GIVORD – M. SUAREZ CASTILLO Excellence for all? Heterogeneity in high schools' value-added	G2020/15	V. LIN – O. MESLIN Hausse des prix immobiliers et mesure du niveau de vie	
G2019/15	G. CETTE – L. KOEHL – T. PHILIPPON Labor Share in Some Advanced Countries	G2021/01	N. BECHICHI – G. THEBAULT Students' Preferences, Capacity Constraints and Post-Secondary Achievements in a Non-Selective System	
G2020/01	J. SILHOL – B. VENTELOU Les zones d'intervention prioritaire reflètent-elles des écarts de pratiques des médecins généralistes ?	G2021/02	B. BUREAU – A. DUQUERROY J. GIORGI – M. LÉ – S. SCOTT – F. VINAS Une année de crise COVID : impact sur la dynamique de l'activité des entreprises en France.	
G2020/02	B. BOUCHTENIK – R. LARDEUX The Take-Up of Unemployment Benefit Extensions	G2021/03	B. BUREAU – A. DUQUERROY J. GIORGI – M. LÉ – S. SCOTT – F. VINAS L'impact de la crise sanitaire sur la situation financière des entreprises en 2020 : une analyse sur données individuelles	
G2020/03	J.-M. GERMAIN A Welfare Based Estimate of "Real Feel GDP" for Europe and the USA	G2021/04	A. GODZINSKI – M. SUAREZ CASTILLO Disentangling the effects of air pollutants with many instruments	
G2020/04	J. BOUSSARD – R. LEE Competition, Profit Share and Concentration	2021/01	S. QUANTIN – S. BUNEL – C. LENOIR Évaluation du dispositif Jeune entreprise innovante (JEI) Un exemple d'application du modèle d'analyse de sensibilité de Rosenbaum	
G2020/05	P. PORA Keep Working and Spend Less? Collective Childcare and Parental Earnings in France	2021/02	L. GOBILLON – D. MEURS – S. ROUX The persistence of subjective well-being: permanent happiness, transitory misery?	
G2020/06	R. MONIN – M. SUAREZ CASTILLO Product Switching, market power and distance to core competency			
G2020/07	L. WILNER How do citizens perceive centralization reforms? Evidence from the merger of French regions			
G2020/08	L. WILNER The persistence of subjective well-being: permanent happiness, transitory misery?			