



**HAL**  
open science

# Les petits propriétaires et les SCI dans l'urbanisation privée du littoral

Laure Casanova Enault

► **To cite this version:**

Laure Casanova Enault. Les petits propriétaires et les SCI dans l'urbanisation privée du littoral. Dix ans de recherches de l'Observatoire Hommes-Milieus Littoral méditerranéen sur le Littoral marseillais, OHM Littoral méditerranéen; ESPACE UMR 7300, Jun 2023, Marseille (13), France. hal-04142488

**HAL Id: hal-04142488**

**<https://hal.science/hal-04142488>**

Submitted on 27 Jun 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

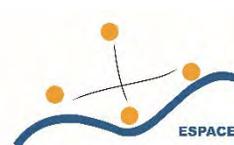
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



# ***Les Petits Propriétaires et les SCI dans l'urbanisation privée du littoral***

**Laure CASANOVA ENAULT**  
UMR 7300 ESPACE, Avignon Université

[laure.casanova@univ-avignon.fr](mailto:laure.casanova@univ-avignon.fr)



Geodata  
Immobilier  
Foncier

# Introduction

- Une urbanisation résidentielle dominante sur les territoires littoraux
- Une structure de la propriété immobilière peu connue en dehors de figures emblématiques
- Or, dans un contexte de rigidification des conditions de constructibilité des sols, cette connaissance est devenue cruciale pour les acteurs publics



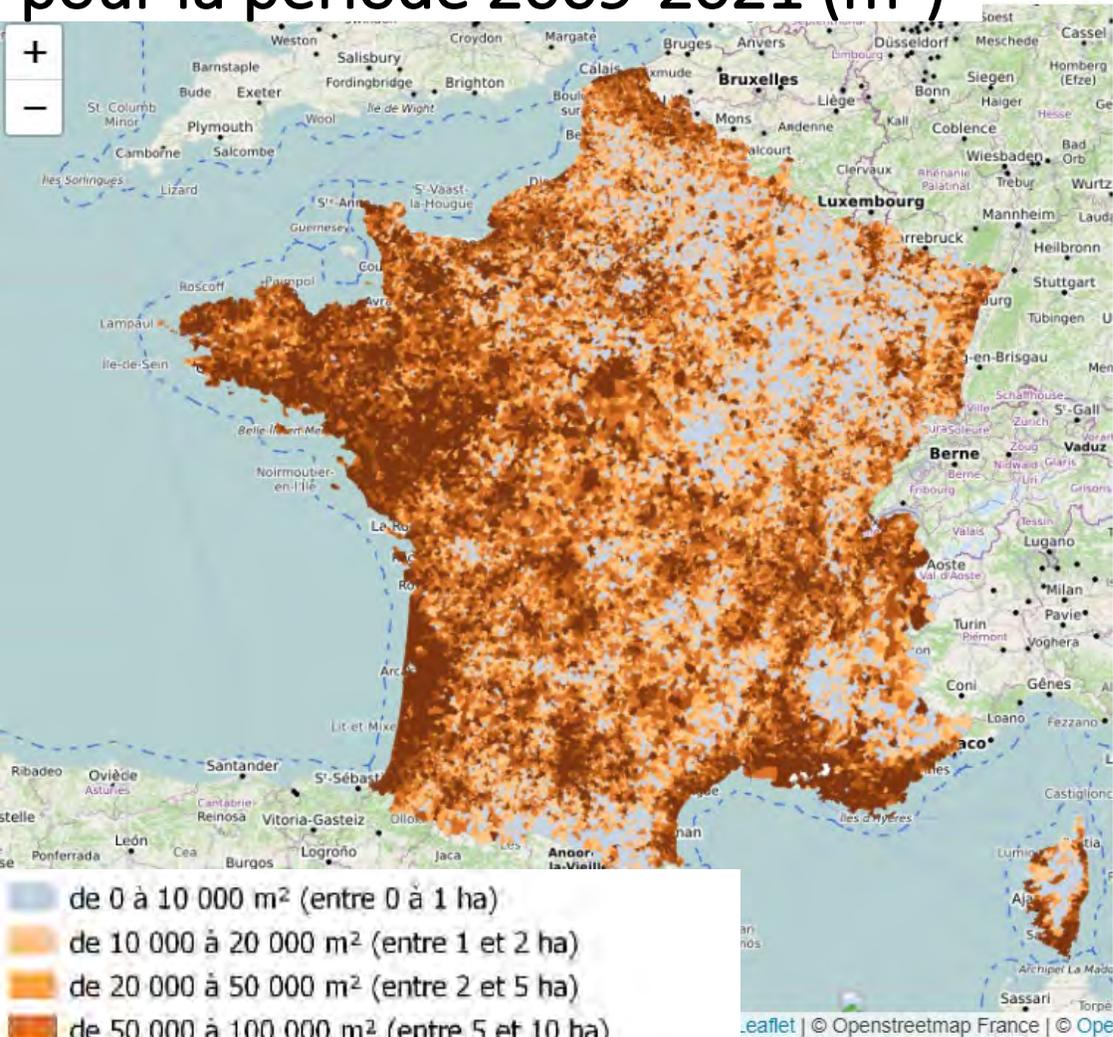
Vue aérienne de Carry-le-Rouet, Google earth, juillet 2018

# Plan de l'intervention

- 1. L'urbanisation résidentielle littorale et la concentration de la propriété par les particuliers**
- 2. La détention de logements par des SCI : une illustration de la complexification du rapport des particuliers à leur logement**
- 3. La distribution spatiale des logements détenus par des SCI : la coexistence de deux sous-marchés**

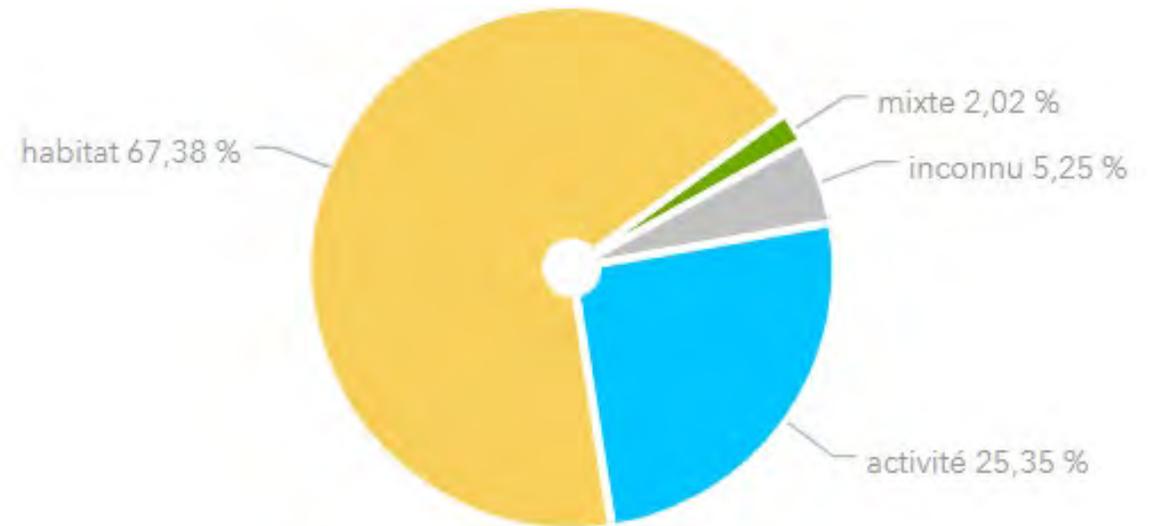
# Un flux d'urbanisation élevé, à destination privilégiée du logement

## Consommation d'espace pour la période 2009-2021 (m<sup>2</sup>)



Entre 2009 et 2021, sur les **243 136 ha** de surfaces consommées en France, **68%** l'ont été à destination de la production de logements

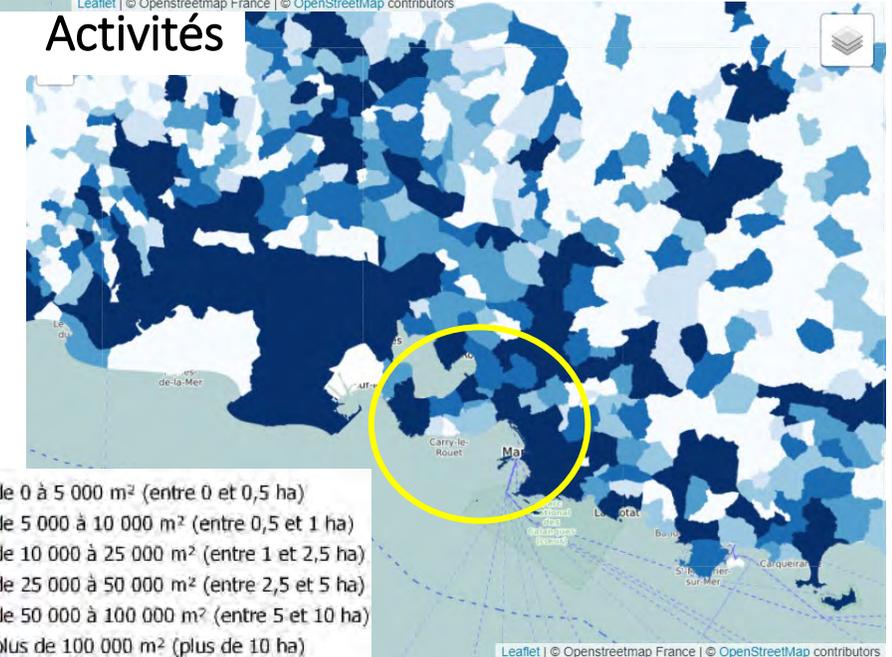
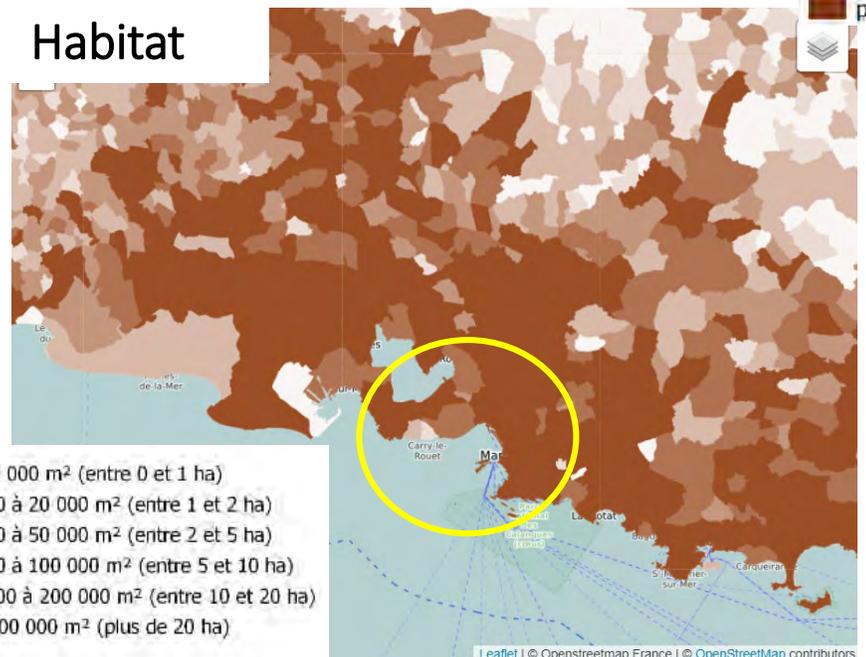
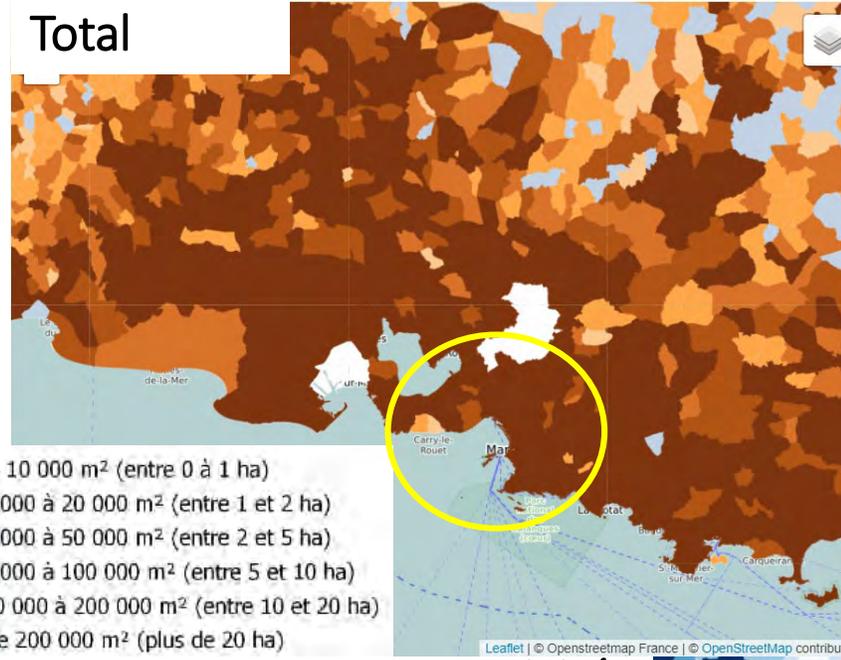
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



# Consommation d'espace pour la période 2009-2021 (m<sup>2</sup>)

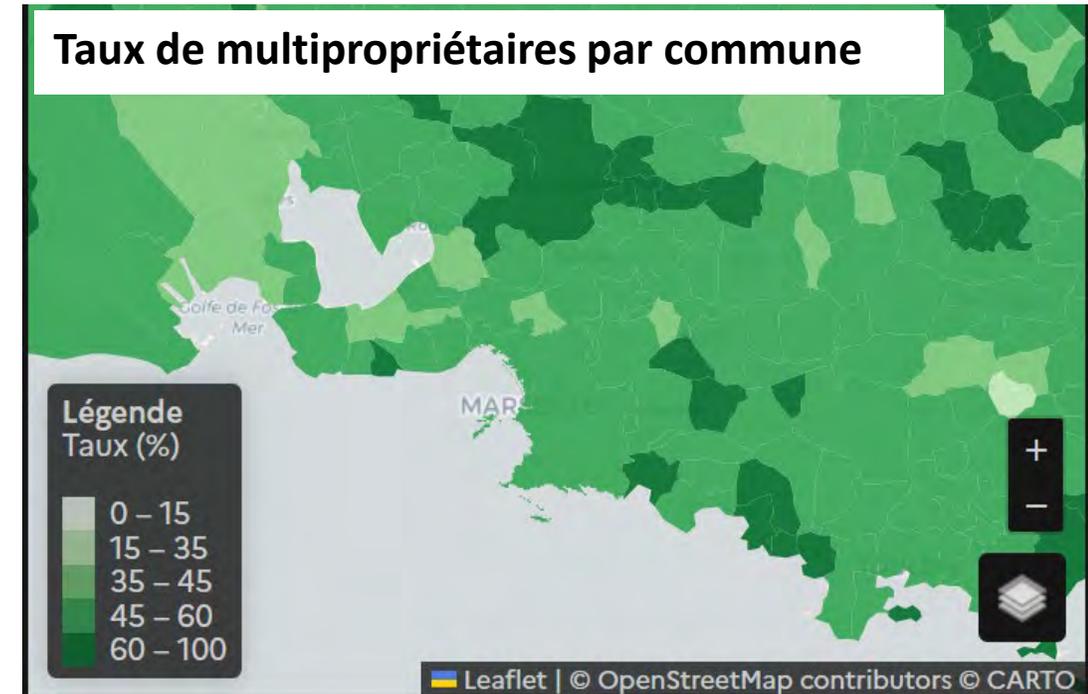


Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)



# Concentration de la propriété immobilière par les particuliers et complexification du rapport au logement

- Une concentration de la propriété par les particuliers qui s'accompagne :
  - du développement de la multipropriété
  - de la diversification des portefeuilles de biens

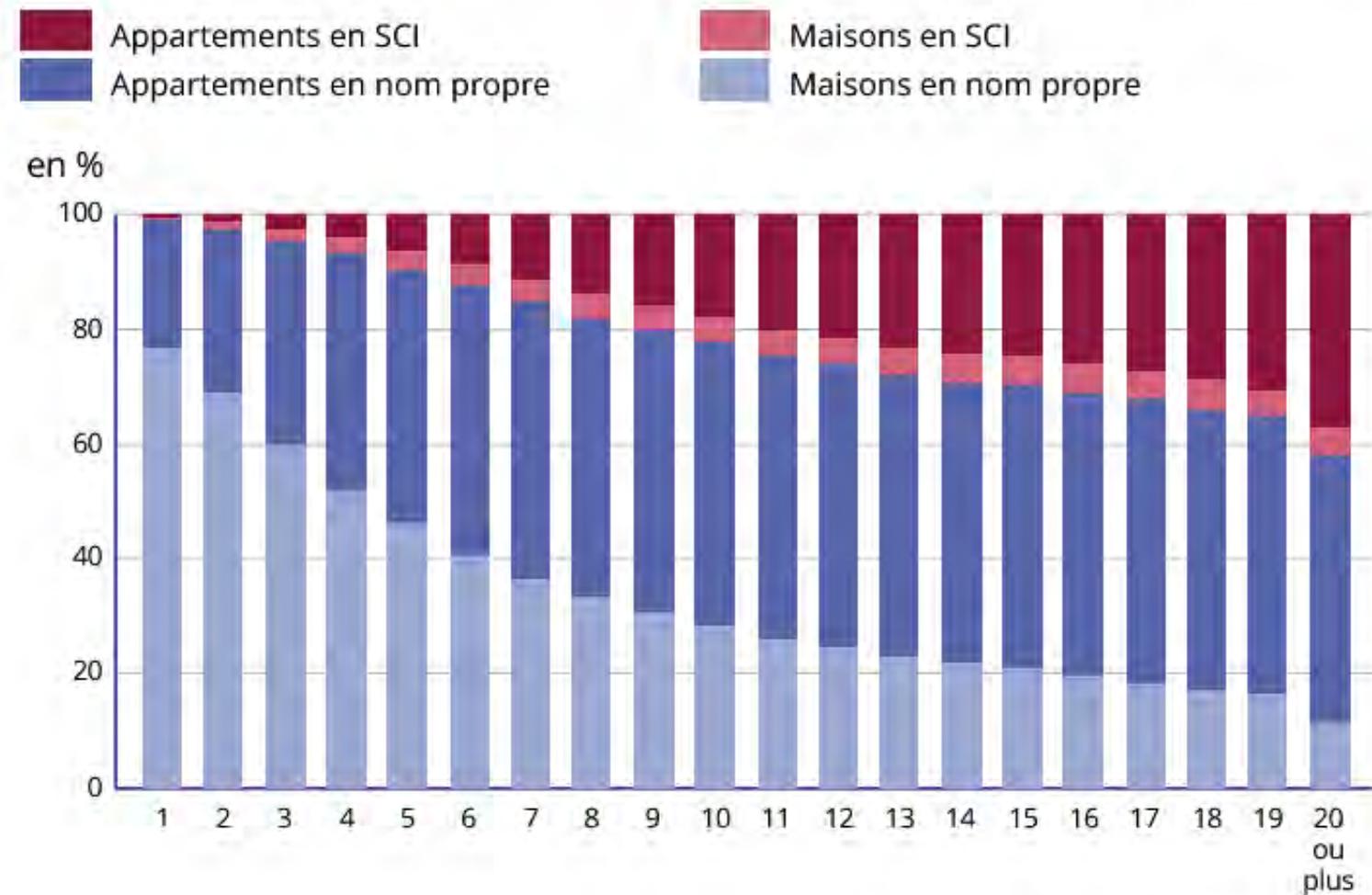


Source : <http://doc-datafoncier.cerema.fr/patrimoine/proprietesource>

- Le résultat d'une évolution du type de production de logements et du rapport des ménages au logement

# Diversification du portefeuille de biens des particuliers

Figure 7 - Part des logements détenus en nom propre ou *via* une société civile immobilière selon le nombre de logements possédés



Nombre de logements possédés

Source : INSEE, 2021

# Pratiques, usages des SCI sur des terrains littoraux

- Analyse des SCI détenant des biens immobiliers sur 4 communes de la côte bleue via les Kbis (2015 – 400 logements) :
- 45 % : lien de filiation entre les membres
- 93% déclarent une activité de location des biens immobiliers

13625 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1  
N° de gestion 1999D00456

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

---

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro 4 [REDACTED] R.C.S. Aix-en-Provence  
 Date d'immatriculation [REDACTED]  
 Dénomination ou raison sociale SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE [REDACTED]  
 Forme juridique Société civile immobilière  
 Capital social 58 811,16 Euros  
 Adresse du siège [REDACTED]  
 Durée de la personne morale Jusqu'au 04/02/2047

---

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

**Gérant - Associé**

Nom, prénoms RIC [REDACTED] **GRAND-PERE**  
 Date et lieu de naissance Le [REDACTED] 1929 à [REDACTED] (83)  
 Nationalité Française  
 Domicile personnel [REDACTED] (ESPAGNE)

---

**Associé**

Nom, prénoms RIC [REDACTED] **FILS**  
 Date et lieu de naissance Le [REDACTED] 1954 à Marseille (13)  
 Nationalité Française  
 Domicile personnel [REDACTED] Marseille

---

**Associé**

Nom, prénoms RIC [REDACTED] **PETIT-FILS**  
 Date et lieu de naissance Le [REDACTED] 1980 à Marseille (13)  
 Nationalité Française  
 Domicile personnel [REDACTED] Valensole

---

**Associé**

Nom, prénoms RIC [REDACTED] **PETITE-FILLE**  
 Nom d'usage [REDACTED]  
 Date et lieu de naissance Le [REDACTED] 1985 à Marseille (13)  
 Nationalité Française  
 Domicile personnel [REDACTED] Marseille

---

**Associé**

Nom, prénoms GA [REDACTED] **GRAND-MERE**  
 Date et lieu de naissance Le [REDACTED] 1927 à [REDACTED] (13)  
 Nationalité Française  
 Domicile personnel [REDACTED] Marseille

---

**Associé**

Dénomination [REDACTED] **SOCIETE**  
 Forme juridique Société par actions simplifiée

RCS Aix-en-Provence - [REDACTED]

page 1/2

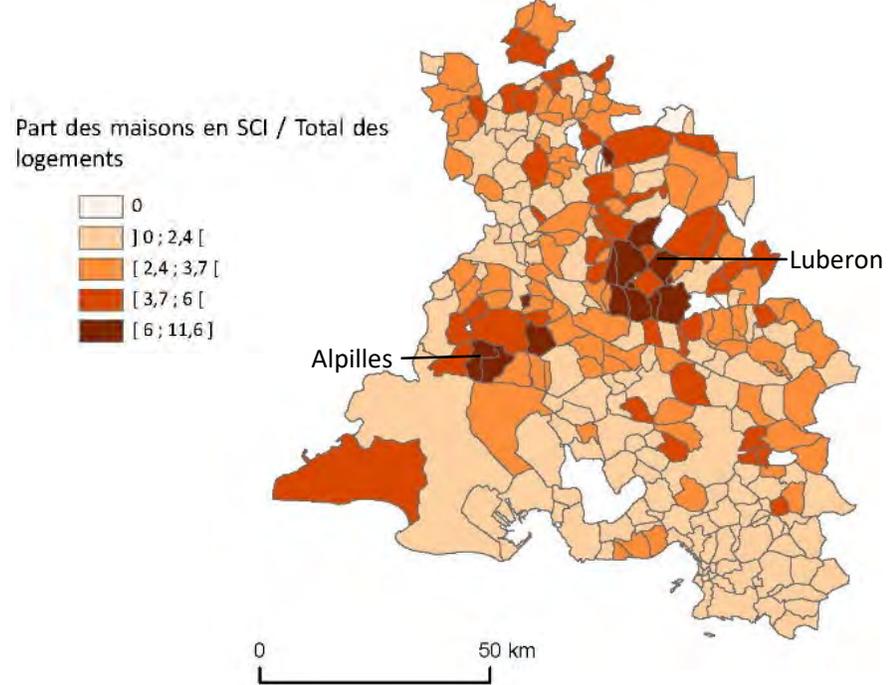
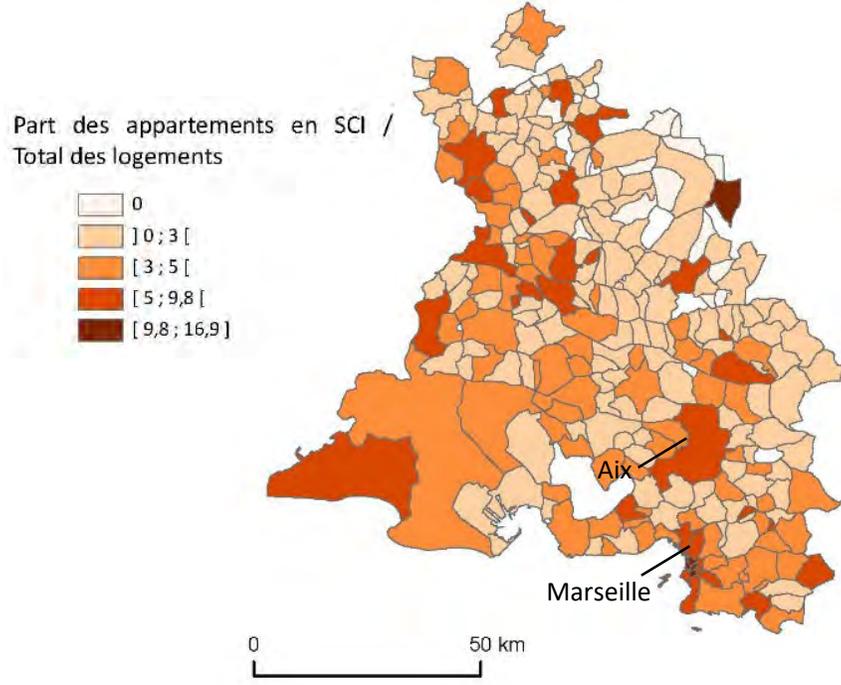
Casanova Enault, Coulon, Boulay, 2019, Améliorer l'observation des marchés grâce aux fichiers fonciers. Le cas des sociétés civiles immobilières, *La revue Foncière*, n°28

- Une analyse de la géographie de ce marché pour mieux saisir leur positionnement
- Trois hypothèses :
  - H1: Aléatoire -> **Rejetée**
  - H2: Non aléatoire, conforme à la taille du parc de logement -> **Rejetée**
  - H3: Non aléatoire, déterminée par des dynamiques de marché
- Exploration d'H3 à partir d'une matrice de corrélation testée sur 24 indicateurs décrivant :
  - le profil socio-économique des ménages
  - la dynamique du marché immobilier
  - la dynamique de création d'entreprise
  - le parc de logements

## 2 sous-marchés

- Une opposition des coefficients signés sur les principaux indicateurs entre le marché des appartements en SCI et des maisons en SCI

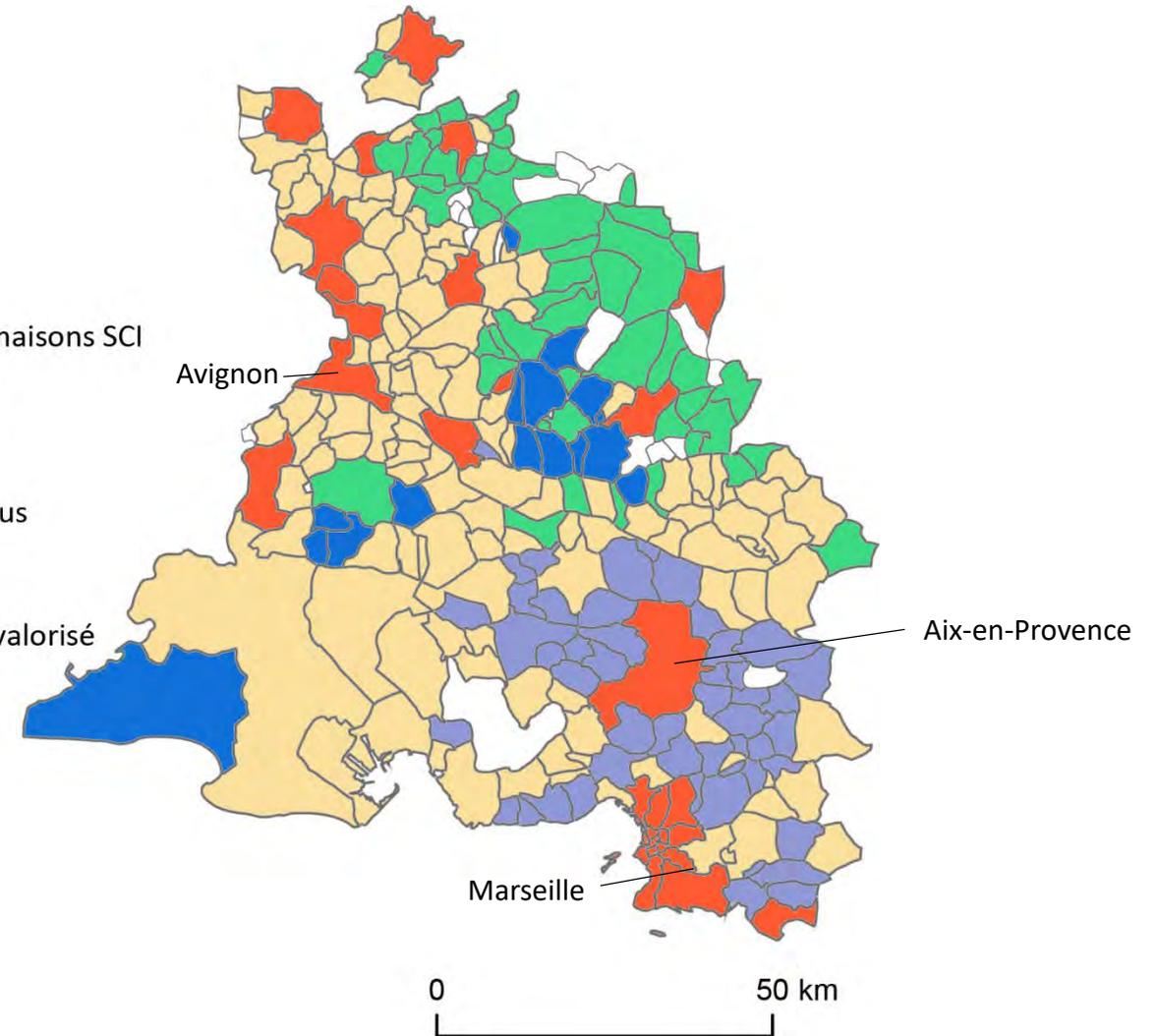
	MedNivVie	Nb_mut	MoyPxM <sup>2</sup>	Nb_SIRET	NbRPprop	NbMenages	Part_RP	Part_RS	Part_LV
% Maison SCI / Tot. de logt	0,098	-0,400	0,104	-0,328	-0,435	-0,425	-0,559	0,570	-0,071
% Appart. SCI / Tot. de logt	-0,223	0,449	-0,054	0,357	0,385	0,449	0,281	-0,331	0,253



	% Appart. SCI	% Houses SCI
Moran Index	Moran Index: <b>0.383641</b>	Moran Index: <b>0.502687</b>
	Expected Index: -0.003759	Expected Index: -0.003759
	Variance: 0.001796	Variance: 0.001771
	z-score: 11.951529	z-score: 9.205824
	p-value: 0.000000	p-value: 0.000000

### Typologie des communes d'après leur parc de SCI

-  Non-affectée
-  1. Espaces ruraux et touristiques avec une sur-représentation de maisons SCI dans un marché peu dynamique et peu valorisé
-  2. Espaces périurbains standard avec une proportion de logt SCI conforme à la moyenne
-  3. Espaces périurbains valorisés, avec des résidents à hauts revenus et une proportion de logt SCI conforme à la moyenne
-  4. Espaces tourisico-résidentiels avec une sur-représentation de maisons SCI investies dans un marché immobilier résidentiel valorisé
-  5. Espaces urbains avec une sur-représentation d'appart. SCI investis dans un marché immobilier résidentiel dynamique



# Conclusion

- Statuts et motivations à la fois hétérogènes et hybrides
- Indicateur de dynamiques de marché spécifiques
- Deux sous-marchés qui relèvent de logiques spatiales différentes
- Le besoin d'approfondir la connaissance de leur rôle sur les marchés

# Perspectives

- Projet multipropriété (USH), projet Distriland (ANR)
- Fondation de la Chaire GIF (co-dirigée avec G. Boulay)



Geodata  
Immobilier  
Foncier