

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023 - 2025



Geodata
Immobilier
Foncier

SOMMAIRE

LA CHAIRE PARTENARIALE GIF 4

Membres 4

Partenaires institutionnels 5

GOUVERNANCE 6

Date des codir 6

Personnel 6

ACTIVITÉ SCIENTIFIQUE 8

Articles scientifiques publiés 8

Chapitre d'ouvrage scientifique 9

Résultats clés 9

Conférences académiques 10

HDR soutenue 12

Thèse soutenue 12

Thèses en cours 12

Post-doc 12

DIFFUSION DE LA CHAIRE 13

Conférences à destination du grand public 13

Presse grand public 14

Échanges entre la chaire GIF et d'autres réseaux 15

Formations en ligne 15

Notes de la chaire 15

LA CHAIRE PARTENARIALE GIF

La chaire a pour but :

- De mettre en commun les connaissances scientifiques, expertes et institutionnelles sur les marchés fonciers et immobiliers
- D'indurer dans le temps long des partenariats entre chercheurs et professionnels (associatifs, privés et publics) du secteur
- De décloisonner les recherches sur les marchés fonciers et sur les marchés immobiliers

La chaire GIF ambitionne de répondre aux grands enjeux d'avenir pour les territoires :

- En déployant d'importants moyens pour comprendre les évolutions sociales, économiques et environnementales liées aux dynamiques résidentielles en cours dans les territoires
- En mesurant à une échelle territoriale fine les inégalités socio-économiques générées par les marchés fonciers et immobiliers
- En recherchant des compatibilités entre fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers et modèles d'aménagement durable des territoires

Members

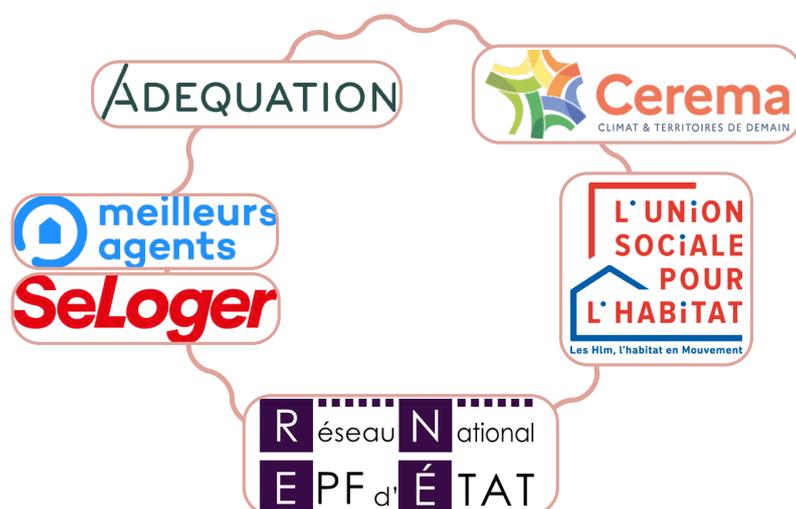
Adequation est un bureau d'études spécialisé dans l'immobilier (données, études, conseil). L'entreprise observe et étudie les marchés résidentiels partout en France pour aider les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à optimiser leurs stratégies et leurs projets.

Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) est un Etablissement Public Administratif placé sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Il accompagne l'État et les collectivités territoriales dans l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

MeilleursAgents est une plateforme immobilière. Spécialiste de l'estimation immobilière en ligne (leader en France) et de la mise en relation des particuliers avec les agences immobilières, elle dispose d'une base de données immobilières précise et actualisée, couvrant tout le territoire français à échelle fine.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) est l'organisation représentative du secteur HLM français, dont elle représente toutes les fédérations. A ce titre, elle informe, assiste et conseille les bailleurs sociaux tout en développant des missions d'étude et d'analyse sur les questions d'habitat.

Le Réseau National des Établissements Publics Fonciers d'État regroupe les 10 EPF d'État et les 2 Établissements Publics Fonciers et d'Aménagement de la Guyane et de Mayotte. Acquérant et cédant d'importantes emprises foncières, les EPF d'État sont un acteur incontournable de la maîtrise foncière au service des territoires.



Partenaires institutionnels

Avignon Université a été fondée en 1984. Elle propose un large éventail disciplinaire en matière d'enseignement et de recherche sur deux campus principaux (Hannah Arendt en centre-ville et Jean-Henri Fabre à Agroparc). Avignon Université est co-tutelle de l'UMR 7300 ESPACE.



Le Centre national de la recherche scientifique (CNRS) est le principal organisme de recherche public en France. Le CNRS collabore avec des institutions académiques, des entreprises et d'autres organisations de recherche. Il est également co-tutelle de l'UMR 7300 ESPACE.



Le laboratoire ESPACE est une unité mixte de recherche (UMR 7300) créée en 1997, qui, associée au CNRS trois universités de la Région PACA : Aix-Marseille Université, Avignon Université et l'Université Côte d'Azur. Ses champs de recherche majeurs sont, d'une part, les interactions espace-nature-société autour des enjeux environnementaux et des systèmes urbains, et d'autre part, les théories, les modèles et les méthodes de l'analyse spatiale.



La Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur est une collectivité territoriale du sud-est de la France. Elle exerce entre autres ses compétences dans les domaines du développement économique, culturel et territorial de la région. La région collabore régulièrement avec des partenaires économiques du territoire.



La DGALN œuvre pour un cadre de vie harmonieux, promouvant des politiques d'urbanisme, de logement et de gestion des ressources naturelles. Elle s'engage dans la recherche et le débat public via des partenariats, comme avec la chaire GIF, pour une gestion durable et cohérente des écosystèmes et des territoires.



GOVERNANCE

Date des codir

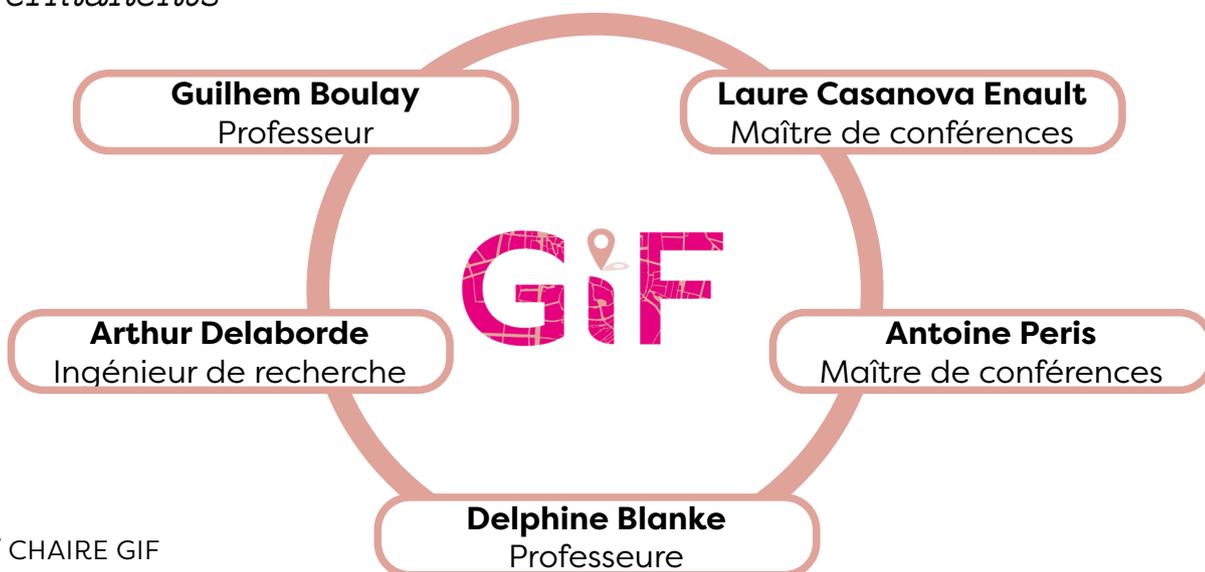


3 juillet 2025, Paris. Photo : M. Pradalet / Avignon Université



Personnel

Permanents



Temporaires

Pierre Le Brun
Doctorant
puis post-doctorant

**Christ Raphaël
Biawa Diegamounoua**
Doctorant

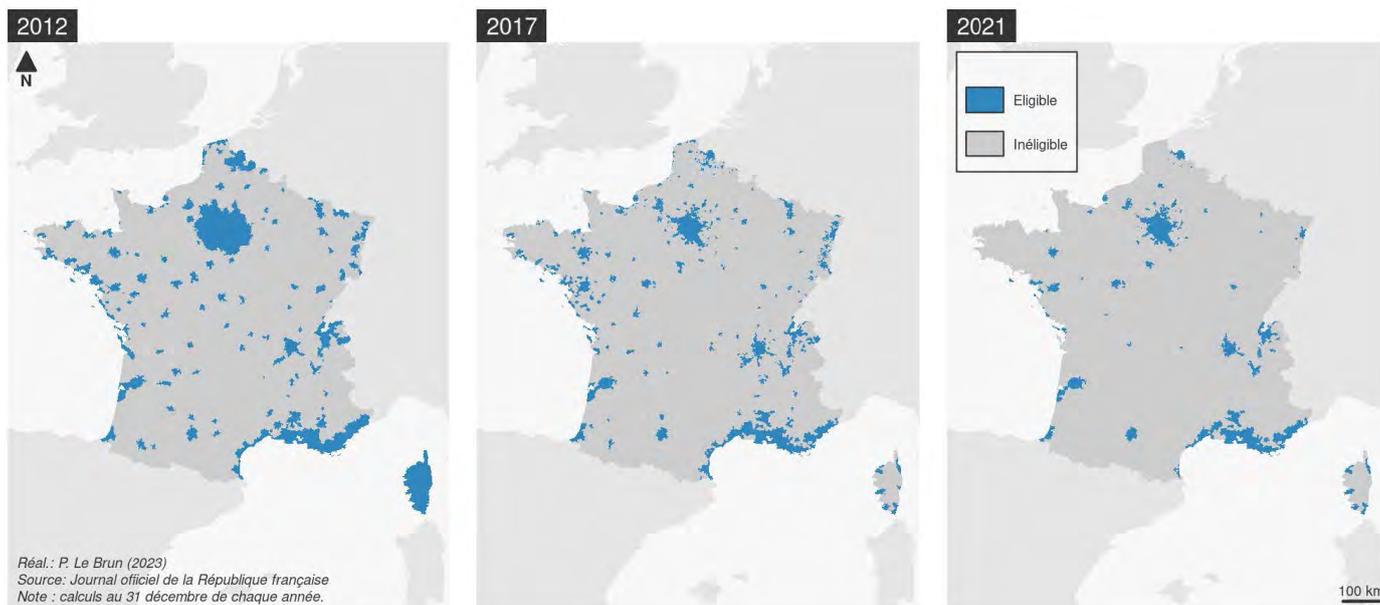
Rémi Delattre
Doctorant

Thibault Lecourt
Doctorant

Rémi Lei
Post-doctorant

Cécile Coudrin
Ingénieure d'études

Luna Colovray
Doctorante



Thèse de Pierre Le Brun - Figure 18. L'évolution des périmètres d'éligibilité aux aides fiscales à l'investissement locatif des ménages dans le secteur neuf (2012, 2017, 2021)

Stagiaires

Anna Mabrouk

Théo Alario

Julie Ridolfi

Ludovic Bertrand

Gabrielle Hennekinne

Kylian Casier

Manon Decremps

Camille Rat-Patron

Marceau Chapon

Erwan Lalagüe

ACTIVITÉ SCIENTIFIQUE

Articles scientifiques publiés

Revue à comité de lecture

Thibault Lecourt, « L'ouverture des données foncières, une utopie du passé ? », *Fonciers en débat*, 2025. Consultable en ligne : <https://hal.science/hal-04926257v1>

Rémi Delattre. « Réguler l'étalement urbain : les services de l'Etat français face aux projets d'urbanisme locaux ». *Espaces et Sociétés*, 2024. Téléchargeable ici : <https://shs.hal.science/halshs-04606108>

Thibault Lecourt, Laure Casanova Enault, Didier Josselin.

« Le domaine public, une réserve d'urbanisation invisible ? » *Cybergeog : Revue européenne de géographie / European journal of geography*, 2024. Disponible en ligne ici : <https://journals.openedition.org/cybergeog/41353>

Rémi Lei, Laure Casanova Enault, Antoine Peris, Martin Bocquet.

« Évolution de la structure de la propriété immobilière en France. Apports des Fichiers Fonciers enrichis pour analyser les patrimoines des individus ». *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2024. Disponible en ligne ici : <https://shs.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2024-3-page-375?lang=fr&ref=doi>

Antoine Peris, Laure Casanova Enault.

« Proximity or opportunity? Spatial and market determinants of private individuals' buy-to-let investments ». *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 2024. Téléchargeable ici : <https://shs.hal.science/halshs-04303438>

Laure Casanova Enault, Martin Bocquet, Guilhem Boulay.

“Who owns France? Uncovering the structure of property ownership for a better understanding of the socio-spatial distribution of wealth”. *Journal of Urban Affairs*, 2023. Téléchargeable ici : <https://hal.science/hal-04187490>

Pierre Le Brun. « L'expert.e et l'opérateur.ice : produire et vendre des études de marché à des promoteurs immobiliers en France ». *Métropoles*, 2023. Disponible en ligne ici : <https://journals.openedition.org/metropoles/9821>

Peter Lacoere, Antoine Decoville, Rémi Delattre, Romain Melot, Detlef Grimski, Martin Schamann. « National introduction of No net land take: A comparative study of five pioneering countries seeking to limit their land consumption », *Town Planning Review*, 2024, pp. 1-25. <[10.3828/tpr.2024.44](https://doi.org/10.3828/tpr.2024.44)>

Didier Josselin, Delphine Blanke, Mathieu Coulon, Guilhem Boulay, Laure Casanova Enault, Antoine Peris, Pierre Le Brun et Thibault Lecourt.

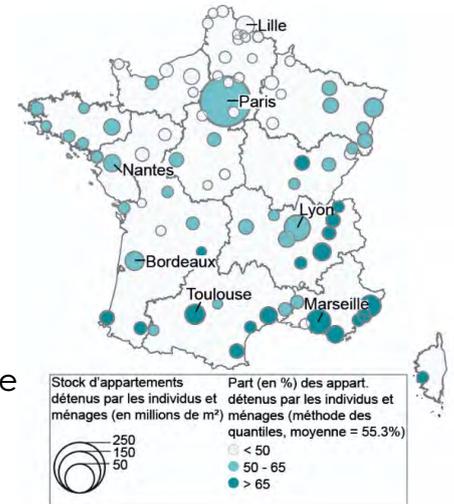
« Incertitudes liées aux échelles d'estimation des prix immobiliers ». *Imperfection et information géographique 2 – Cas d'études* (ed. Batton-Hubert M., Desjardin E., Pinet F.). ISTE éditions, 2024.

Résultats clés

- Une étude menée sur plus de 80 des plus grandes aires urbaines françaises a montré que les ménages restent de très loin les premiers propriétaires d'immobilier résidentiel et de foncier en ville.

- En outre, cette part ne dépend pas de la hiérarchie urbaine mais plutôt de l'appartenance régionale.

- L'investissement immobilier locatif à l'initiative des ménages s'effectue préférentiellement à proximité de leur résidence principale (dans une moindre mesure s'agissant des résidents franciliens) et dans des marchés plus valorisés que celui où se trouve leur résidence principale.



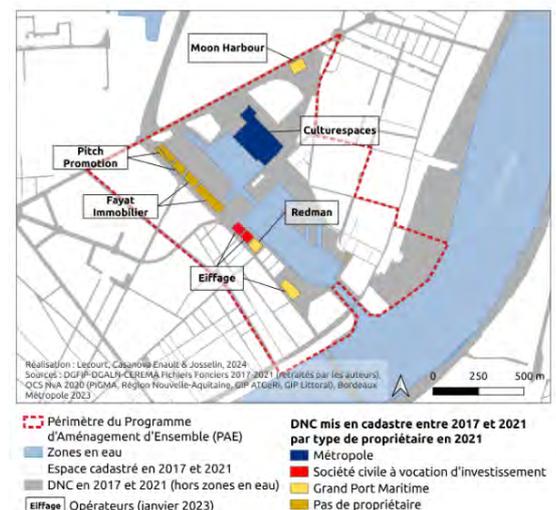
Casanova Enault, Bocquet, Boulay, 2023

- La composition sociale des communes n'influence pas la localisation des opérations de promotions privée. A l'inverse, l'éligibilité d'une commune aux aides fiscales est déterminante : elle s'accompagne d'une augmentation des volumes de promotion de plus 50%.

- Le domaine public peut être le support de dynamiques d'urbanisation, qui échappent à la comptabilité de consommation d'espace réalisée au titre du ZAN.

- Une étude fondée sur un investisseur international financiarisé montre que l'encadrement des loyers est largement contournable via la mobilisation du « complément de loyer ».

- Loin de se réduire aux grandes villes, le taux d'incidence d'Airbnb est particulièrement élevé dans certaines villes moyennes, communes littorales et campagnes valorisées.



Lecourt, Casanova Enault, Josselin, 2024

LUXEMBOURG - MARS 2025

Workshop

Communication de Laure Casanova Enault et Antoine Paccoud

« *Comparing landownership structures in Luxembourg and Aix-Marseille – first results* »

Communication de Pierre Le Brun et Laure Casanova Enault
« *The role of landowner strategies in the transformation of land in the FUA of Marseille, France* »

LONDRES - MAI 2025

Symposium : The Political Economy of Housing Production under Late Neoliberalism

Communication de Pierre Le Brun
« *Fixing the Fixed Capital Approach to Housing Production. Theorising the Role of Circulating Capital in Property Development and Housing Unaffordability in France* »

PARIS - JUILLET 2024

AESOP Annual Congress

Communication de Pierre Le Brun, Sara Özogul et Sarah Mawhorter
« *The institutional levels of housing market regulation: spatial selectivity of fiscal policy and the local governance systems in France* »

BORDEAUX - MAI 2024

3^{ème} Conférence Frognet

Communication de Raphaël Biawa Diégamounoua
« *Exploration des sous-marchés de recherche de biens grâce aux big data de Meilleurs Agents* »

BRAGA - SEPTEMBRE 2023

23^{ème} colloque de l'ECTQG

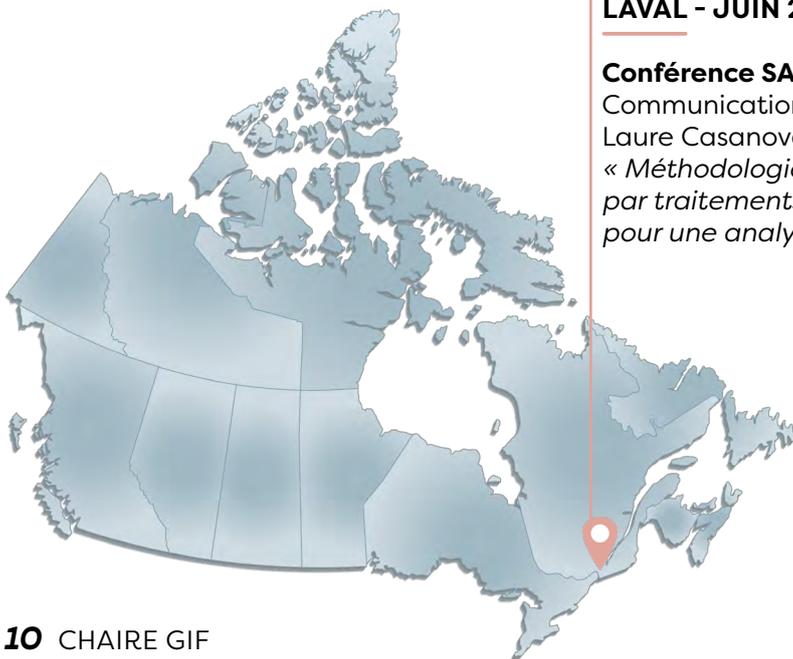
Communication de Pierre Le Brun et Nicolas Ausello
« *Spatiotemporal dynamics of housing development: the contribution of spatial analysis methods to the understanding of new housing prices in the metropolises of Lyon and Toulouse (2005-2019)* »

Communication de Thibault Lecourt
« *Uncovering the land development potential of municipalities in France* »

LAVAL - JUIN 2023

Conférence SAGEO

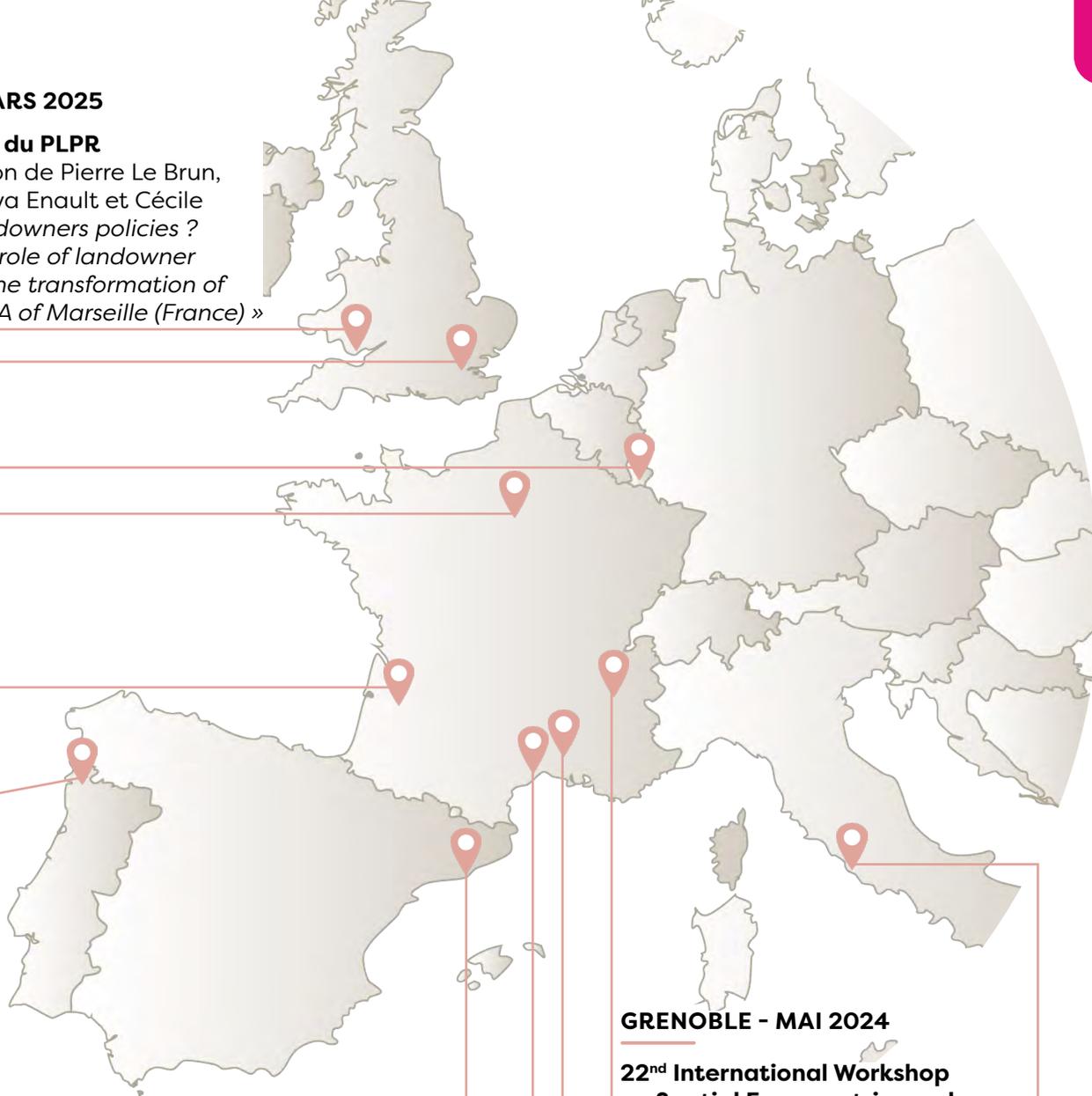
Communication de Thibault Lecourt, Laure Casanova Enault et Didier Josselin
« *Méthodologie d'identification du domaine public par traitements géomatiques en creux du cadastre pour une analyse spatio-temporelle* »



CARDIFF - MARS 2025

19^{ème} colloque du PLPR

Communication de Pierre Le Brun, Laure Casanova Enault et Cécile Coudrin « *Landowners policies ? Analysing the role of landowner strategies in the transformation of land in the FUA of Marseille (France)* »



BARCELONE - SEPTEMBRE 2023

Colloque EUGEO

Communication de Pierre Le Brun « *State monopolistic rentierism and geographically uneven housing development* »

MONTPELLIER - MARS 2024

Journée Professionnelle OPenIG 2024

Communication de L. Casanova Enault, M. Debolini, T. Popoff, R. de Flore « *Le jeu d'aménagement foncier ALTERé pour dépasser les blocages de la planification foncière* »

GRENOBLE - MAI 2024

22nd International Workshop on Spatial Econometrics and Statistics

Communication de Rémi Lei « *Only winners or losers? Purchase price differences based on portfolios' size* »

AVIGNON - JUIN 2024

Colloque Géopoint

Communication de Rémi Delattre et Thibault Lecourt « *Faut-il pouvoir mesurer la consommation d'espace pour la réduire ?* »

ROME - MARS 2024

Conférence à destination d'étudiants de master de Cornell University

Communication de Laure Casanova Enault « *Multiple Property Ownership in France* »

HDR soutenue

Guilhem Boulay

« *Face au marché. Les prix immobiliers en France : de la mesure géographique aux marges de manœuvre territoriales.* » Géographie. Avignon Université, 2024.

Thèse soutenue

Pierre Le Brun

« *Les logements du capital. Entre ville, profits et régulation, une géographie économique de la promotion résidentielle privée en France (2008-2022).* » Géographie.

Avignon Université, 2024. Direction : G. Boulay et D. Josselin



Pierre Le Brun est lauréat d'une bourse Palladio 2024

Interview sur la chaîne YouTube de la Fondation Palladio - Décembre 2024

Thèses en cours

Thibault Lecourt

« *La privatisation du foncier public des communes et intercommunalité : caractérisation statistique et analyse des effets sur la maîtrise de l'aménagement.* » Géographie. Avignon Université. Direction : D. Josselin et L. Casanova Enault.

Rémi Delattre

« *Négocier l'artificialisation : la gouvernance foncière locale à l'épreuve de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».* » Géographie. Avignon Université. Direction : J. Douvinet et L. Casanova Enault.

Christ Raphaël Biawa Diégamounoua

« *Apport des user-generated data pour l'analyse des contraintes de localisation des ménages et la segmentation des marchés immobiliers.* » Avignon Université. Direction : G. Boulay, V. Labatut et A. Peris.

Post-doc

Rémi Lei, post-doctorant Programme USH-PUCA-IDHEAL, (03/2023 au 10/2024).

« *Analyse économétrique de l'effet de la multipropriété sur le niveau des prix d'achat immobilier* »

Cécile Coudrin, post-doctorante ANR Distriland (01/2024 au 08/2024).

« *Chaîne de propriété et création de valeur sur le marché du foncier constructible dans l'agglomération d'Aix-Marseille* »

Pierre Le Brun, post-doctorant ANR Distriland (09/2024 au 10/2024).

« *Acteurs et processus de valorisation du foncier constructible au sein de l'agglomération d'Aix-Marseille.* »

DIFFUSION DE LA CHAIRE

À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR DE LA CHAIRE

Conférences à destination du grand public

FÉVRIER 2025

Assises Nationales du Foncier

organisées par le LIFTI, à Nancy :
Participation de R. Delattre à l'atelier
« Adapter nos territoires urbains au
changement climatique : l'enjeu du ZAN »

NOVEMBRE 2024

« RDV Logement & Transitions #2 »

organisé par la Métropole Grenoble Alpes
à Grenoble : participation de Pierre Le Brun
à la table ronde : « Quelles conditions à
la production de logements dans le tissu
existant ? »

Service Habitat de la Ville de Paris

à Paris, intervention d'A. Peris sur :
« Modélisation de la stratégie
d'implantation et de gestion d'Akelius dans
le Grand Paris »

OCTOBRE 2024

FIG - Festival International de Géographie 2024 à Saint-Dié-des-Vosges

Intervention de Rémi Delattre : « Là où le
ZAN passe, la bétonisation ne trépassé pas
(encore)... »

JUILLET 2024

Assises Nationales de la Sobriété Foncière, organisées par l'Ordre des géomètres
experts à Aix-en-Provence : intervention L. Casanova Enault et R. Delattre (sobriété
foncière)

MAI 2024

Colloque « Pour une nouvelle utopie foncière »,

EPF 74 et Fonciers en débats, Evian-les-Bains.
Intervention de Thibault Lecourt et animation de la table ronde sur les usages et les
précautions d'usage des données foncières : « Avec quels usages de la donnée ? »

Midisciences d'Avignon Université

Conférence par Thibault Lecourt

« La propriété foncière des communes en
France : état des lieux ».

À découvrir en ligne :



<https://www.canal-u.tv/chaines/au/midisciences-2025-27-fevrier-la-propriete-fonciere-des-communes-en-france-etat-des-lieux>

Programme de recherche Foncier & logement abordables, piloté par l'USH, à

Paris, intervention de L. Casanova Enault et
A. Peris sur « La multipropriété foncière et
immobilière : quels effets sur les marchés
locaux et quels enjeux de régulation ? »

AVRIL 2024

Réunion partenariale sur les meublés de tourisme, Ville d'Avignon à Avignon, intervention d'A. Peris sur le « Diagnostic sur les meublés de tourisme à Avignon et ses environs »

DÉCEMBRE 2023

Journée Nationale des Données Foncières (DGFIP-DGALN-CEREMA), animation de l'atelier « Cartographier le domaine public et ses transformations : une analyse du non-cadastré »

Presse grand public

MARS 2025

[AEF Info, article sur le simulateur de territorialisation du ZAN](#), Interview de Rémi Delattre, Arthur Delaborde et Guilhem Boulay



DÉCEMBRE 2024

[France Culture, émission « Le reportage de la rédaction »](#) : interview de Pierre Le Brun



OCTOBRE 2023

[Interview de Laure Casanova Enault dans Remue-ménage](#), newsletter du Club Ville Aménagement



[Interview de G. Boulay dans Le Monde](#), dans le cadre de l'article « Changement climatique : les « survivalistes de l'immobilier » cherchent où habiter en 2050 »

Le Monde

JUIN 2023

[France Culture, émission « Les enjeux territoriaux »](#)
Interview de G. Boulay



Échanges entre la chaire GIF et d'autres réseaux

MAI 2023

Accueil de chercheurs du LISER (Luxembourg)

MAI 2024

[Accueil de chercheurs du réseau UGovern](#)

Universités de Groningen et d'Amsterdam, Pays-Bas



Colloque UGovern | 13-14 mai 2024

Formations en ligne à destination des partenaires de la chaire

NOVEMBRE 2023

[Formation en ligne](#) assurée par Rémi Lei sur l'**usage des Generalized Additive Models (GAM)** pour l'estimation des prix immobiliers, avec 16 participants.

FÉVRIER 2024

Présentation en ligne du **simulateur de territorialisation du ZAN** assurée par Rémi Delattre et Arthur Delaborde, avec 12 participants.

MARS 2025

Formation en ligne assurée par Pierre Le Brun sur l'**usage des Geographically Weighted Regressions pour l'estimation des prix immobiliers** : 12 participants.

Notes de la chaire

Note de la chaire #1

« À qui appartiennent les villes ? Structure et distribution de la propriété foncière-immobilière en France »

Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay (Avignon Université), Martin Bocquet (CEREMA), 2023

Note de la Chaire #2

« Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel des ménages en France », Pierre Le Brun, 2024

Note de la Chaire #3

« Proximité ou Opportunité ? Analyse des déterminants des investissements locatifs des particuliers »

Antoine Peris, Laure Casanova Enault

Note de la Chaire #4

« Le domaine public, une réserve d'urbanisation invisible ? »

Thibault Lecourt, Laure Casanova Enault, Didier Josselin

TOUTES NOS
NOTES SONT À
DÉCOUVRIR
EN LIGNE !

CHAIREGIF.UNIV-AVIGNON.FR/
CATEGORY/NOTES-DE-LA-CHAIRE

REJOIGNEZ-NOUS SUR LINKEDIN



Geodata
Immobilier
Foncier

