



PPUP

Les Petits Propriétaires et les SCI dans l'Urbanisation Privée du littoral :

verrous ou facilitateurs de la consommation foncière ?

Laure CASANOVA ENAULT
Université d'Avignon – UMR ESPACE

Contexte problématique

Les SCI : une catégorie d'acteurs spécifique sur le marché du logement ?

- Urbanisation littorale fondée sur une intense production de logements
- Une majorité de petits propriétaires privés (Casanova, 2017), qui disposent de fortes capacités d'aménagement sur le littoral
- Des petits propriétaires qui peuvent se constituer en SCI pour acquérir un bien immobilier :
Existe-t-il une logique résidentielle spécifique des SCI au même titre que d'autres catégories d'acteurs de marché (par ex : les promoteurs ou les acteurs publics) ?

Contexte problématique

Quel est le rôle des SCI dans l'urbanisation du littoral ?

- Hypothèse principale :

la SCI, outil juridique destiné à faciliter la transmission patrimoniale des biens des particuliers et/ ou l'investissement immobilier, est associée à un modèle d'urbanisation. Elle joue un rôle de verrou (conservatisme patrimonial) ou à l'inverse de facilitation de l'urbanisation littorale (développement urbain financiarisé)

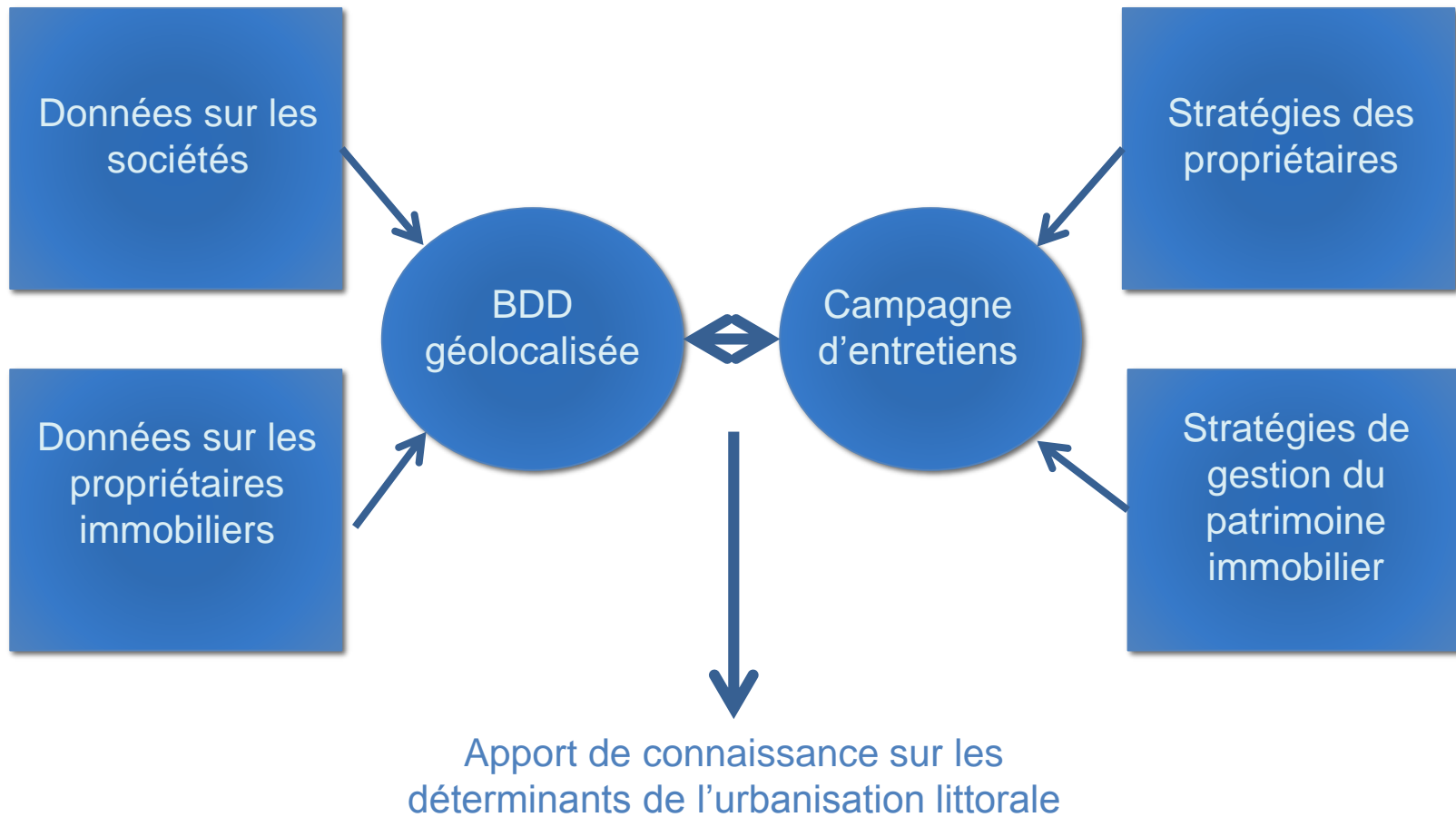
Equipe

- Loïc Bonneval, MCF en sociologie
- Guilhem Boulay, MCF en géographie
- Samuel Robert, CR en géographie
- Mathieu Coulon, IE Cnrs
- Laure Casanova Enault, MCF en géographie

Stages :

- Cécile Peltier, M1 Géographie et conduite de projets territoriaux
- Jade Andres, L1 Géographie - Aménagement
- Olivia Cartier, L1 Géographie - Aménagement
- Laure Meylheux, M1 Droit patrimonial, immobilier et notarial
- Clément Chiariglione, L2 Géographie-Aménagement

Méthodologie



1- Analyse de l'outil juridique « SCI »

- Structure réputée « stable et flexible »
- Intérêt en matière de gestion, de transmission du patrimoine et d'investissement immobilier
- Attractive pour les particuliers : un outil patrimonial ?

2 - Pratiques, usages des SCI sur des terrains littoraux

Caractéristiques des SCI détenant des biens immobiliers sur la côte bleue (Kbis, 2015 – 400 logements) :

- Age médian du gérant : 58 ans
- 86 % : siège social au sein de la côte bleue
- 45 % : lien de filiation entre les membres
- 93% déclarent une activité de location des biens immobiliers

2 - Pratique, usage des SCI sur des terrains littoraux

Profils hybrides

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

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 4 mai 2015

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro [REDACTED] R.C.S. Aix-en-Provence
Date d'immatriculation 08/06/2006
Dénomination ou raison sociale [REDACTED]
Forme juridique Société civile
Capital social 1 000,00 Euros
Adresse du siège [REDACTED] ENSUES
LA REDONNE
Durée de la personne morale Jusqu'au 07/06/2105

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé

Nom, prénoms [REDACTED] Patrice
Date et lieu de naissance [REDACTED] 65 à MARTIGUES (13)
Nationalité Française
Domicile personnel [REDACTED] 0 ENSUES
LA REDONNE

Associé

Dénomination SARL [REDACTED]
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Adresse [REDACTED] ENSUES
LA REDONNE

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement [REDACTED] ENSUES
LA REDONNE
Activité(s) exercée(s) GESTION DE BIENS IMMOBILIERS
Date de commencement d'activité 06/05/2006
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Profils hybrides

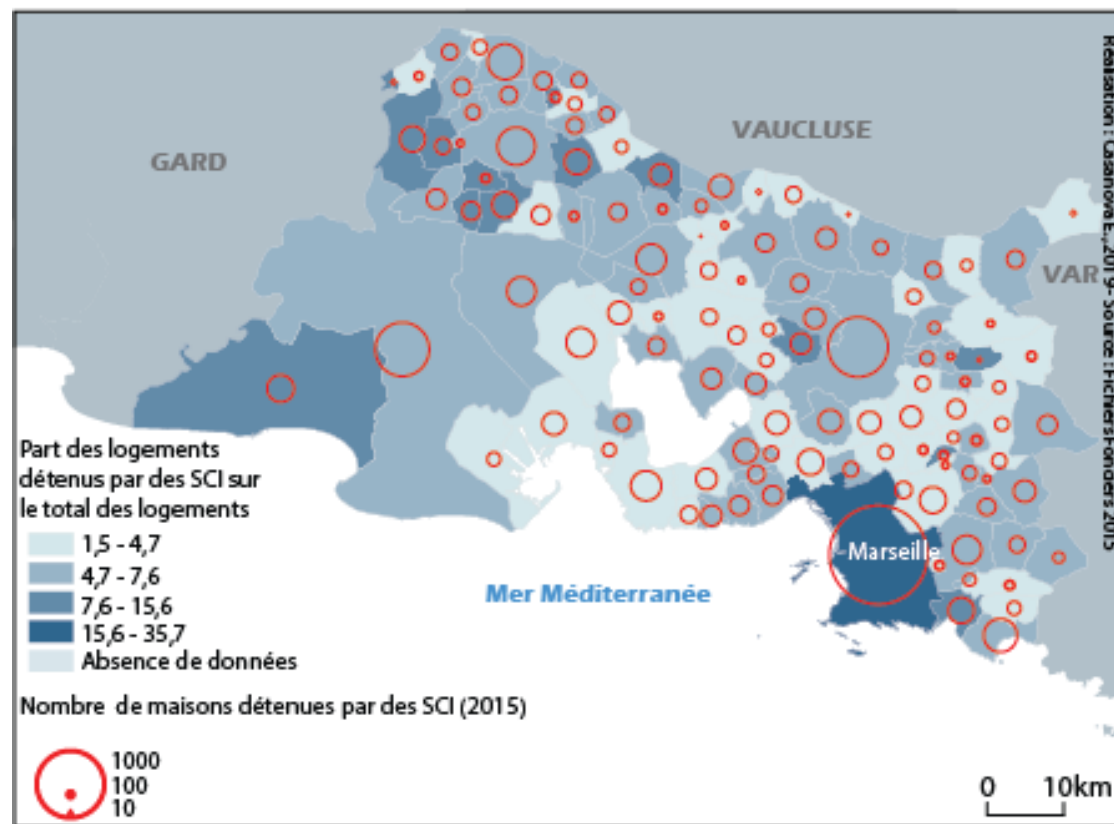
3 - Stratégies résidentielles des SCI / Lien entre type de SCI et « modèle urbain »

- Entretiens laissent penser que les particuliers constitués en SCI ont moins le projet de conserver un patrimoine immobilier localisé sur le littoral que de rechercher des avantages fiscaux en vue d'une succession/ de faire des investissements immobiliers
- > accrédite la thèse d'une financiarisation ordinaire
- > à consolider par l'analyse des données

4 – Déterminants de la localisation des logements détenus par des SCI

- Préalable : consolidation des données sur les SCI

4 – Déterminants de la localisation des logements détenus par des SCI



Plusieurs hypothèses de localisation testées (en cours) :

- Marchés fonciers-immobiliers
- Patrimoine familial
- « Culture » d'entreprise
- « Culture » juridique

Perspectives



- Analyse des déterminants de localisation
- Poursuite des entretiens
- Croisement avec l'analyse des logiques d'urbanisation



MERCI DE VOTRE ATTENTION !
