

Observatoire Habitat - Logement

4PH-ETUDE

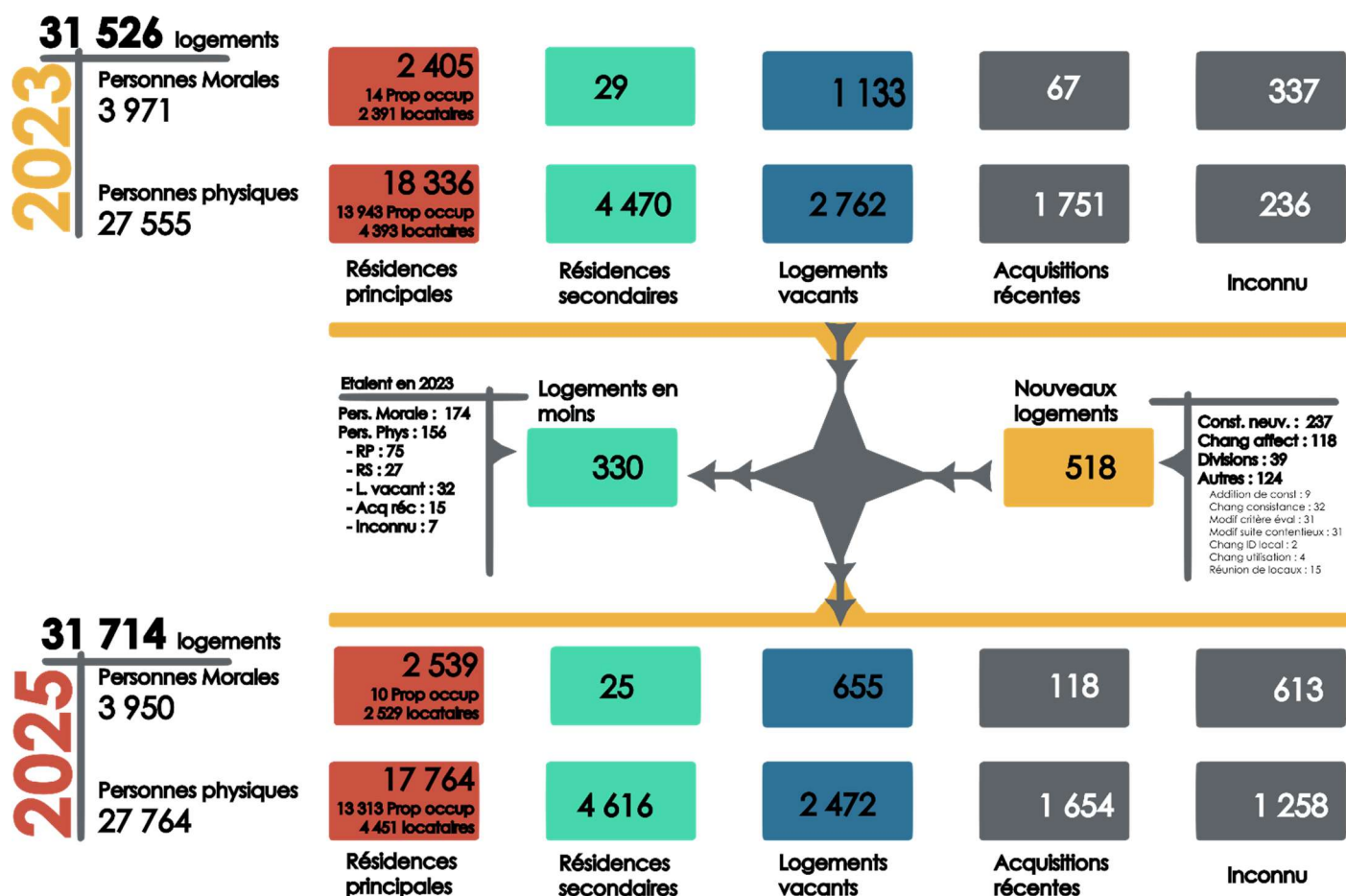
Août 2026

GRAND-FIGEAC : « THERMODYNAMIQUE » DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 2023 ET 2025

Les évolutions du parc de logements du Grand-Figeac vues par le prisme des fichiers fonciers

D'une façon générale, la thermodynamique s'intéresse à l'étude de l'énergie (en particulier l'énergie interne) et de ses transformations. Ainsi, cette étude va présenter les transformations qu'a connu le parc de logements du Grand-Figeac. Elle ne prétend pas présenter des tendances lourdes vue la période d'analyse. Elle est le fruit d'une réflexion sur le traitement des fichiers fonciers afin de proposer une démarche d'analyse des flux entre les différents parcs pour initier des observations sur le parcours d'occupation des logements-bâtimENTS et le réel impact de la construction neuve.

Un parc qui augmente de 60 logements en moyenne par an



Chiffres clefs 2025

56 %

Des logements sont des résidences principales qui appartiennent à des personnes physiques

45 %

Des nouveaux logements sont des constructions neuves

42 %

Des logements sont occupés par leur propriétaire

9,85 %

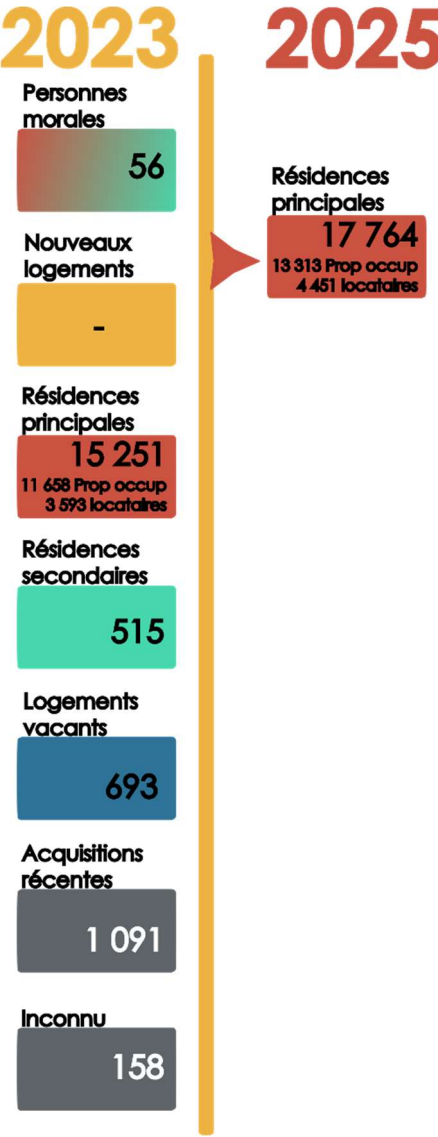
De logements vacants

QU'ÉTAIENT EN 2023 LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, SECONDAIRES ET LES LOGEMENTS VACANTS DE 2025

Alors que les divers indicateurs disponibles permettent de déterminer le mode d'habiter pour les personnes physiques propriétaires du logement, autant cela devient difficile pour les personnes morales. Ces dernières peuvent être des bailleurs sociaux, donc propriétaires bailleurs, mais aussi des SCI familiales qui peuvent être aussi bien des bailleurs que des occupants à titre de résidence secondaire du ou des biens.

C'est pour cette raison que les analyses sur ces deux pages ne porte que sur celles appartenant à des personnes physiques sauf mention contraire) en 2025 et regroupe les biens de personnes morales 2023.

Qu'étaient en 2023 les résidences principales de 2025 ?

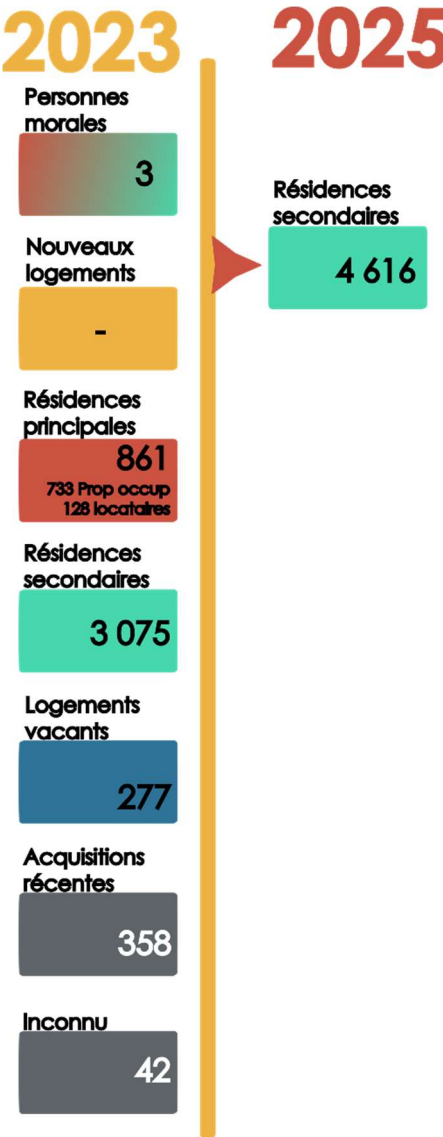


Plus de 65% des résidences principales 2025 l'étaient déjà en 2023 alors qu'un peu plus de 3,7 % étaient des résidences secondaires.
3,9 % représente la proportion des résidences principales 2025 qui étaient des logements vacants en 2023. Cela représente 18 % des logements vacant de 2023 qui deviennent des résidences principales.
67 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaires

Part des résidences principales dans les logements détenus par des personnes physiques

64 %

Qu'étaient en 2023 les résidences secondaires de 2025 ?

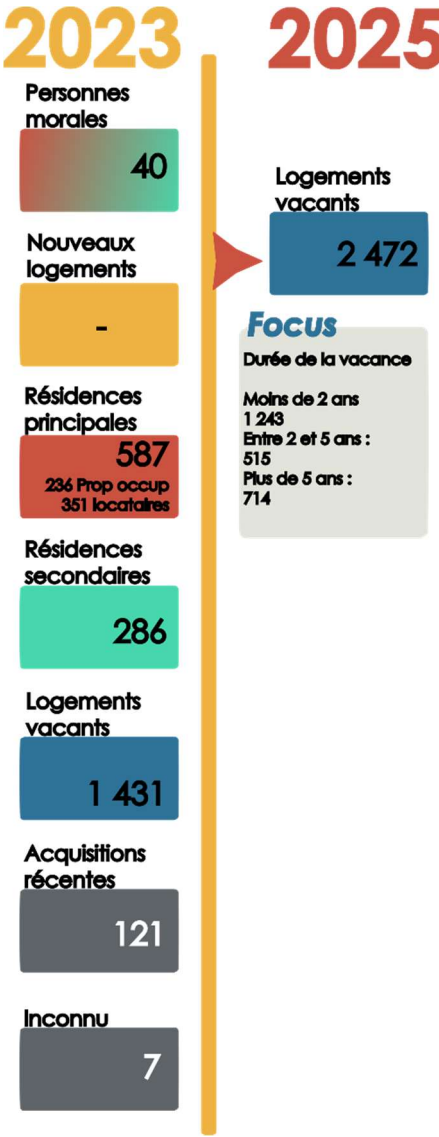


66,7 % des résidences secondaires 2025 l'étaient en 2023 alors que 18,6 % étaient des résidences principales.
Ce sont environ 6 % des résidences secondaires 2025 qui étaient des logements vacants en 2023. Cela représente 7 % des logements vacants de 2023.

Part des résidences secondaires dans les logements détenus par des personnes physiques

16 %

Qu'étaient en 2023 les logements vacants de 2025 ?



Focus
Durée de la vacance
Moins de 2 ans : 1 243
Entre 2 et 5 ans : 515
Plus de 5 ans : 714

23,5 % du parc vacant 2025 provient de résidences principales 2023 alors que 62,3% étaient déjà vacants à cette date.
9,4 % des logements vacants 2025 étaient des résidences secondaires en 2023.
50 % des logements vacants le sont depuis moins de deux ans : juste de la vacance commerciale ? Mais près d'un logement vacant sur 3 l'est depuis plus de 5 ans.

Part des logements vacants dans les logements détenus par des personnes physiques

9 %

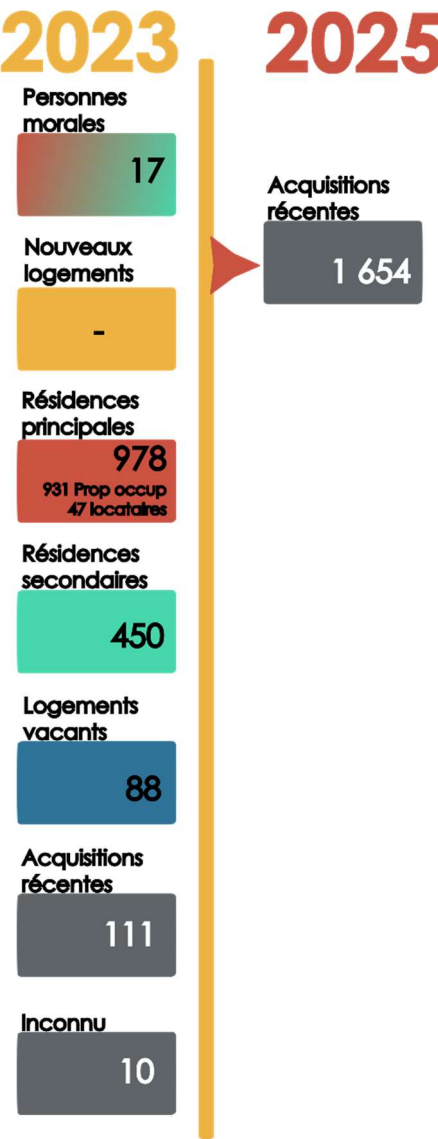
QU'ÉTAIENT EN 2023 LE RESTE DU PARC DE LOGEMENT DE 2025

L'intérêt de se pencher sur l'origine des acquisitions récentes repose sur une transposition possible entre ancienne et nouvelle occupation avec une vision optimiste pour les logements vacants qui pourraient retrouver une nouvelle vie.

La faible représentation des logements dont l'occupation reste indéterminée laisse entrevoir une vision globale du parc de logement avec peu d'angles morts, d'incertitude.

Le parc appartenant aux personnes morales, bien que moins important que le parc privé, est parfois alimenté par ce dernier.

Qu'étaient en 2023 les acquisitions récentes de 2025 ?

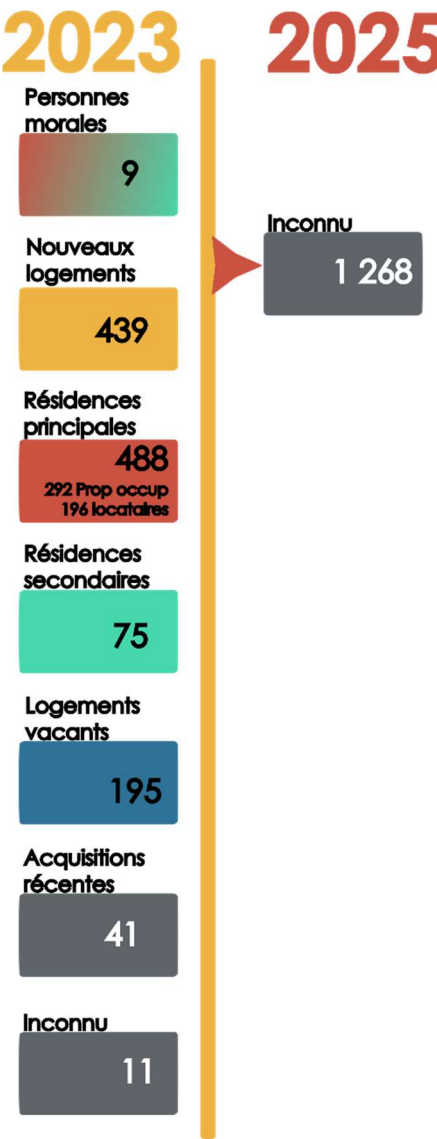


Les acquisitions récentes, logements dont la destination n'est pas encore établie entre résidence principale ou secondaire, étaient pour presque 60 % des résidences principales en 2023. Pratiquement 1,6 % des logements vacants de 2023 sont ainsi dans les nouvelles acquisitions, laissant espérer une participation à la résorption de la vacance pour la création de résidences principales

Part des acquisitions récentes dans les logements détenus par des personnes physiques

6%

Qu'étaient en 2023 les logements dont l'occupation est inconnue en 2025 ?

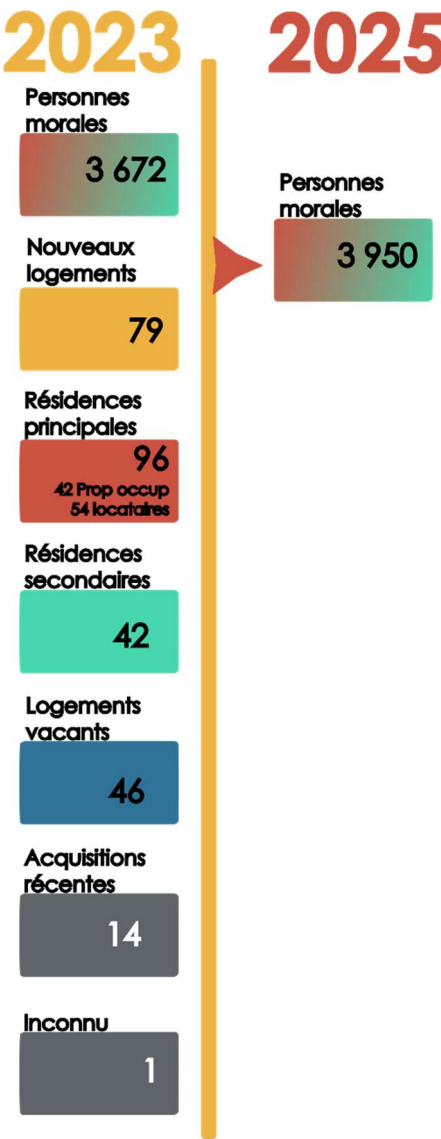


Comme énoncé en introduction, la faible représentativité des logements dont la destination était inconnue au 01/01/2025, laisse présager un aperçu complet du parc de logement à cette date. Néanmoins, pratiquement 85 % des nouveaux logements se retrouvent dans cette catégorie.

Part des logements dont l'occupation est inconnue parmi les logements détenus par des personnes physiques

4%

Qu'étaient en 2023 les logements appartenant à des personnes morales en 2025 ?



Quasi 93 % des logements détenus par des personnes morales en 2025 l'étaient déjà en 2023.

Part des logements détenus par des personnes morales

1 %

UN PEU DE MÉTHODE, DES OBSERVATIONS ET QUELQUES DÉFINITIONS

Les données exploitées proviennent des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Liés à la taxe foncière, ils décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Depuis 2009, le Cerema les traite et les enrichit afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et comparables sur leur territoire.

Dans cette analyse, c'est la table sur les locaux (pb0010_local) qui a été exploitée avec les millésimes 2023 et 2025. Principalement, ce sont les variables « rppo_rs », « catpro2 » et « dnatcg » qui ont été exploitées.

« **rppo_rs** » est une variable expérimentale issue d'un traitement CEREMA permettant d'évaluer la probabilité qu'un local donné soit :

- Une acquisition récente
- Un bâtiment dont le mode d'occupation est inconnu
- Un local qui n'est pas un logement d'habitation
- Non occupé par son propriétaire (ainsi un logement non vacant et non occupé par son propriétaire peut être considéré comme une location)
- Appartenant à une seule personne morale
- La résidence principale d'un propriétaire occupant
- Une résidence secondaire.

« **dnatcg** » est une variable expliquant la raison du dernier changement d'imposition du local. Elle permet dans cette analyse de déterminer l'origine des nouveaux logements dans le parc du Grand-Figeac.

« catpro2 »

Cette variable permet la classification globale des droits de propriété.

Pour chaque bien (parcelle ou local), les Fichiers fonciers contiennent les coordonnées des propriétaires (personne physique ou morale), permettant le recouvrement de l'impôt. L'unité de base est le compte-propriétaire (ensemble des propriétaires du bien, solidaires devant l'impôt), à l'intérieur duquel on trouve jusqu'à 6 droits de propriétés, constitués des personnes possédant le bien.

La variable catpro2 comporte 44 catégories de propriétaires dont la « X1 » utilisée ici pour repérer les propriétaires personnes physiques.

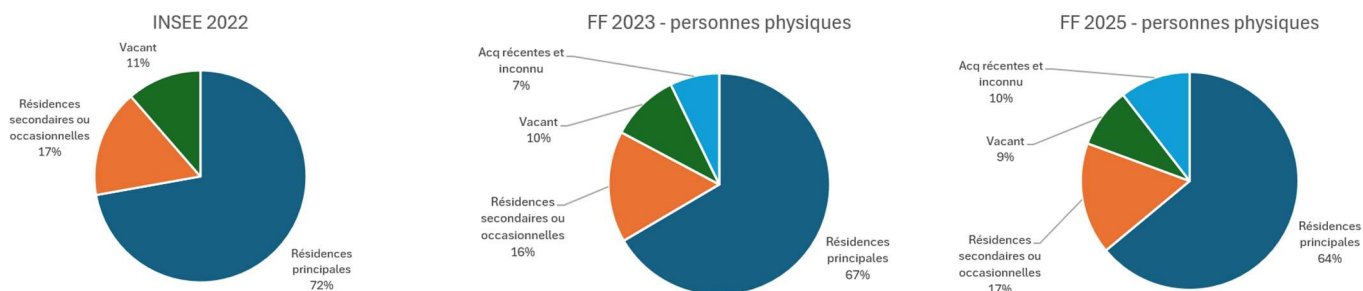
QUELQUES DÉFINITIONS :

Acquisitions récentes : logement acquis depuis moins de 2 ans et dont la destination, résidence principale ou secondaire est impossible à déterminer pour le moment

Logements en moins : logements qui ont disparus entre 2023 et 2025 (changement de destination, démolition, ...)

Occupation inconnue : logement avec aucune indication au travers des indicateurs

COMPARAISON AVEC LES DONNEES INSEE



Les données INSEE ne font pas le distinguo personnes physiques/personne morale. De plus, il y a un delta de quasiment 1 000 logements entre l'INSEE 2022 et les fichiers fonciers 2023. Malgré ces éléments, les taux de résidences secondaires et de logements vacants sont assez proches pour laisser penser à une certaine exactitude dans les informations de la variable « rppo_rs ». Les logements classés en acquisitions récentes ou de destination inconnu sur les millésimes des fichiers fonciers pourrait expliquer les différences notamment pour les résidences principales.