

Comité de projet OPEN DATA du foncier
Compte-rendu de la séance du 31 mars 2017
10h-12h, 25 rue La Boétie 75008 Paris

L'ordre du jour comprend :

- 1) Hébergement du site du GnDVF par LIFTI ;
- 2) Engagement d'une recherche sur la territorialisation des marchés immobiliers et fonciers avec la Chaire Ville et Immobilier de Paris Dauphine ;
- 3) Accompagnement d'une étude en souscription intitulée : les données immobilières à l'ère du numérique - comparaison France/Europe/États-Unis (proposée par Claire Juillard) ;
- 4) Echanges sur la question d'une plateforme OPEN DATA du foncier.

1) Hébergement du site du GnDVF par LIFTI

Le GnDVF existe depuis près de 10 ans et bénéficie de la confiance de la DGFIP qui considère que le groupe est un référent dans son domaine. Il s'est récemment ouvert au secteur privé en vue d'améliorer les échanges public/privé. Le site du GnDVF a été jusqu'à présent hébergé par l'EPF Normandie à titre provisoire. Le bureau du GnDVF propose à LIFTI de reprendre le site et de l'aider à en développer les fonctionnalités.

Les membres du Comité de projet considèrent que le GnDVF et LIFTI se retrouvent bien sur leurs missions d'intérêt général en développant ensemble le site du GnDVF. Le Comité suggère deux actions à mener :

- a) Il serait utile que le site affiche et valorise des expérimentations d'usage de données.
- b) Les participants marquent leur intérêt pour l'organisation d'une séance de présentation des travaux du GnDVF accessible aux partenaires de LIFTI.

2) Engagement d'une recherche sur la territorialisation des marchés immobiliers et fonciers avec la Chaire Ville et Immobilier de Paris Dauphine.

Les participants disposaient de la proposition de Paris Dauphine. Le contenu et le déroulé de cette recherche sont repris dans les slides suivants :



Objets d'étude

1. L'exploitation des données DVF concentrera l'essentiel de la collaboration entre l'université Paris-Dauphine et la Fondation LIFTI. L'utilisation de ces données à des fins de recherche et de publication académique nécessite d'abord de questionner leur fiabilité et leur apports vis-à-vis des autres sources disponibles sur le sujet.
2. Les recherches académiques menées par l'université Paris-Dauphine à partir de ces données consisteront à produire une typologie des marchés fonciers et immobiliers.

De telles réflexions fourniront à la Fondation LIFTI un point de vue universitaire sur la qualité des données DVF. Elles permettront aussi d'alimenter sa réflexion sur la fragmentation locale des marchés fonciers et immobiliers.



Etape n°1 (durée : 2 mois)

Objectif de l'étape : Mener une analyse critique des données DVF et les comparer à d'autres sources de données immobilières.

Détails des tâches :

- a) Demande des données DVF à la DGFIP
- b) Revue de la littérature scientifique sur la fragmentation des marchés immobiliers
- c) Prise en main des données DVF (analyses statistiques exploratoires)
- d) Géocodage des données DVF (passage de l'échelle de l'adresse à celle du quartier et à celle de la commune)
- e) Comparaison des données DVF vis-à-vis d'autres sources de données immobilières comme BIEN, PERVAL ou ECLN (comparaison du nombre de transactions repéré dans chaque source, du niveau des prix, etc.). Cette partie sera réalisée sous réserve de disponibilité des données dans ces différentes sources,

Intérêt scientifique : consolider des données permettant de caractériser les dynamiques foncières et immobilières locales.

Intérêt pour LIFTI : obtenir un diagnostic universitaire sur la fiabilité des données DVF.



Etape n°2 (durée : 2 mois)

Objectif de l'étape : Mettre au point une typologie des marchés fonciers et immobiliers à l'intérieur d'une aire urbaine (aire urbaine sélectionnée à l'issue de l'étape n°1).

Détails des tâches :

- a) Réalisation d'analyses statistiques permettant d'identifier des classes de communes similaires (et/ou de quartiers similaires selon la disponibilité des données) du point de vue de marchés fonciers et immobilier.
- b) Comparaison de cette (ou ces) typologie(s) avec les typologies déjà réalisées sur l'aire urbaine par d'autres chercheurs ou d'autres experts.

Intérêt scientifique : proposer une typologie des marchés immobiliers et fonciers à l'échelle d'une aire urbaine et ainsi participer à la connaissance des phénomènes de ségrégation urbaine.

Intérêt pour LIFTI : identifier le potentiel des données DVF quant à la compréhension locale des marchés fonciers et immobiliers.

Les remarques et les recommandations du groupe de travail sont :

- Le choix de la métropole d'expérimentation peut être plus long que prévu et interférer dans la durée de la recherche.
- La question de la typologie des espaces engendrera forcément un débat entre les parties ; tenir compte des questions de transposition des expérimentations notamment en présence d'espaces sensibles, de zones rurales, par exemple.
- Les variables retenus devront être testées, et c'est bien l'intérêt d'un travail réalisé par des scientifiques.
- Les bureaux d'études privés, très intéressés, demandent à être associés au pilotage ; ils font remarquer qu'ils peuvent mettre à disposition des données économiques que l'université n'a pas.

- Cette étude ne doit pas seulement produire des connaissances, mais s'intéresser à leur valorisation. Une forme importante de la valorisation de cette expérimentation est de disposer d'éléments à mobiliser pour normaliser les données et leurs usages.

3) Accompagnement d'une étude en souscription intitulée : les données immobilières à l'ère du numérique - comparaison France/Europe/États-Unis (proposée par Claire Juillard).

Claire Juillard présente son projet. (Le groupe de travail disposait de la proposition de Mme Juillard dans les documents préparatoires). L'objet résumé de l'étude apparaît dans le slide suivant :

LES DONNEES IMMOBILIERES A L'ERE DU NUMERIQUE COMPARAISON FRANCE – EUROPE – Etats-Unis

ETUDE EN SOUSCRIPTION

Une étude proposée et réalisée par Claire Juillard, spécialiste de la ville, du logement et des marchés immobiliers.

Docteur en sociologie de l'EHESS, co-fondatrice et co-directrice de la Chaire Ville et Immobilier (Université Paris-Dauphine) pendant 7 ans, Claire Juillard partage son temps entre recherche et conseil et accompagne des acteurs majeurs dans leur réflexion prospective et leurs projets.

Formée classiquement sur le terrain, Claire Juillard centre aujourd'hui l'ensemble de ses travaux autour de l'exploitation de données immobilières, leur analyse fine, leur mise en perspective et leur ancrage dans la diversité des territoires. A la Société du Grand Paris, où elle intervient en tant qu'AMO, elle apporte sa connaissance des données aux études économiques. Dernièrement, elle a partagé ses travaux sur les données étrangères avec Bernard Vorms et Pierre-Yves Cusset (pour France Stratégie) dans le cadre du rapport au gouvernement *La révolution numérique et le marché du logement* (novembre 2016).

LES DONNEES IMMOBILIERES A L'ERE DU NUMERIQUE COMPARAISON FRANCE – EUROPE – Etats-Unis

ETUDE EN SOUSCRIPTION

CONTEXTE ET ENJEUX

La concurrence sur le marché immobilier s'est toujours jouée à la maîtrise de l'information, mais la valeur stratégique de la connaissance des biens à vendre ou à louer s'est encore accrue avec la révolution numérique. La vague a recomposé et élargi le champ de la production et de la diffusion de données relatives au logement. Elle a percuté les modèles traditionnels et favorisé l'émergence de nouveaux acteurs ; elle a impulsé le mouvement de l'*open data* et ouvert le champ du *big data*.

...

Relativement à cette situation inédite, plusieurs questions se posent aujourd'hui : où en est-on vraiment ? Où va-t-on ? Et qu'en est-il à l'étranger ? Le projet d'étude proposé ici à la souscription ambitionne de répondre à ces questions. Il vise un objectif : améliorer la connaissance des données immobilières en France et à l'étranger pour mieux cerner les enjeux actuels et les défis à venir en matière de production et de diffusion.

Les remarques du groupe de travail portent sur les points suivants :

- La diffusion de cette étude doit être impérativement publique.
- L'état de l'art international est un élément important de réflexion quant au projet de plateforme.
- La question de l'interopérabilité des données des marchés fonciers et immobiliers avec d'autres données serait précieuse dans cette démarche. A sa demande, le BRGM sera associé au suivi de l'étude.
- L'étude devrait pouvoir nous aider à répondre à la question : la transparence apporte-t-elle de la fluidité dans le fonctionnement des marchés ?
- Il y aura lieu de bien préciser les causes originelles de la production des informations observées : origines fiscales, relatives au logement, aux marchés immobiliers...

4) Echanges sur la question d'une plateforme OPEN DATA du foncier.

La note d'orientation stratégique nécessite encore des contacts préalables notamment avec MGDIS et l'Université de Bretagne Sud puis le CEREMA pour positionner LIFTI au regard des rôles assumés aujourd'hui par les producteurs de données tant publics que privés (accès aux flux), les développeurs d'applicatifs (accès aux services) et dans l'esprit d'une contribution d'intérêt collectif (rendre compréhensible et comparable le fonctionnement des marchés).

*
* *