

Smart cities et données immobilières

4^{ème} séance du séminaire Smart Cities
Mercredi 7 juin, 14h - 17h30
Université Paris-Dauphine, Salle A, 2^{ème} étage



Cartographier les valeurs immobilières du marché des logements

*Arnaud Simon, Maître de conférences, DRM-Finance, Université Paris-Dauphine
Ancien directeur scientifique de MeilleursAgents*

Informé sur les valorisations immobilières n'est pas une mince affaire. Alors que le parc de logements représente une richesse de l'ordre de 6 000 milliards d'euros, soit trois fois la dette de l'Etat, et que la distribution de cette richesse pose question, notamment entre les générations, la qualité de l'information produite, privée ou publique, est souvent médiocre.

Le premier niveau de questionnement portera sur les bases de données, sur leur qualité, leur accessibilité et sur l'efficacité de leur exploitation. Si certains systèmes d'information cartographiques ont émergé depuis quelques années, pour autant le traitement rigoureux de la donnée immobilière n'est pas la règle. Le potentiel des différents types de données est une question qui mérite aussi de l'attention. Le contenu informationnel du prix de mise en vente, du prix de transaction ou de la valorisation à dire d'experts n'est en effet pas le même.

Au-delà de ces premiers obstacles, la cartographie de la valeur immobilière présente aussi des difficultés théoriques. Les biens s'échangeant sur une base peu fréquente, il n'est pas rare que le nombre des objets à estimer dépasse le nombre d'observations. Structurellement, l'immobilier produit des situations d'information rare. L'hétérogénéité des biens vient de plus renforcer la complexité du problème. Incomplétude et hétérogénéité obligent alors à des choix de conventions, explicitement, ou implicitement par la méthode retenue. La question de l'impact de la convention sur le résultat peut être considérée.

Malgré toutes ces difficultés, il est pourtant possible d'agir. La troisième partie de cette présentation sera consacrée à la discussion de certains phénomènes que la spatialisation de la

valeur immobilière, une fois réalisée, permet de mettre en évidence et d'analyser (effet des axes routiers sur le prix, effet littoral, géographie du minimum et du maximum des valeurs, cartographie des rentabilités immobilières...).

Mesurer la qualité perçue des immeubles de bureaux parisiens

Fabrice Larceneux, CNRS, DRM-Ermes, Université Paris-Dauphine

La qualité d'un immeuble de bureaux est souvent vue comme un mélange approximatif entre des caractéristiques financières et des caractéristiques objectives. Dans cette perspective, le prix est supposé être le miroir de la qualité. Or, les marchés immobiliers sont peu transparents, les biens sont des objets complexes et l'information est difficile d'accès. Le signal prix peut également refléter d'autres aspects qui diffèrent de la qualité intrinsèque, par exemple la rareté de l'immeuble. Bien qu'affecté de biais, le prix sert cependant en pratique de raccourci pour appréhender la qualité. Cette situation peut engendrer des déconnexions avec la valeur de marché.

Pour traiter de cette question, une méthodologie a été développée pour rendre explicite les éléments de la qualité et surtout les jugements que les acteurs de l'immobilier portent sur chacun d'eux. Certaines grilles de notation fournissent déjà des éléments, mais il s'agit souvent d'approches normatives dans lesquelles les poids sont déterminés arbitrairement. Quant aux certifications (Breeam, HQE, Wired, Well...), elles sont directionnelles et privilégient un objectif. Nous proposons une nouvelle approche où les niveaux et les pondérations de la qualité sont déterminés par les participants du marché eux-mêmes.

La première phase consiste à demander à un panel de formuler des jugements sur la qualité d'un immeuble. Elle est déclarative et abstraite, dans le sens où elle ne porte pas sur un immeuble précis. La seconde phase consiste à demander à chaque membre du panel, sur la base d'un dossier décrivant un immeuble dont il doit faire l'analyse, de noter l'immeuble selon différentes dimensions et sous-dimensions. Les différences entre les résultats de ces deux approches sont instructives et renseignent sur ce qui compte plus ou moins dans le discours, et plus ou moins en actes.

Une fois les phases expérimentales réalisées, cette modélisation permettra de positionner les immeubles du parc les uns par rapport aux autres en termes de qualité, et de suivre dans le temps leurs évolutions. Ces évolutions seront soit la conséquence d'une variation des caractéristiques physiques en tant que telles, soit d'une variation des jugements sur ces mêmes caractéristiques.

Informations pratiques

- Le séminaire aura lieu le mercredi 7 juin, de 14h à 17h30, en salle A, 2^{ème} étage
- Pour les personnes extérieures, merci d'envoyer un mail à M Saadallah Zaiter (saadallah.zaiter@dauphine.eu), afin de permettre l'accès aux bâtiments.