

Les données DVF en open data comme matériel de recherche pour les géographes : propositions méthodologiques à travers l'exemple de la Bretagne et la métropole rennaise

Boris MERICKSAY, Florent DEMORAES

Mots clés

demandes de valeurs foncières – *open data* – méthode – reproductibilité – outil libre – science ouverte

Les données immobilières ont connu ces dernières années de profondes transformations à la fois dans leurs modalités de production, de mise à disposition et d'utilisation. Longtemps restée affaire de spécialistes dans la mesure où ces informations n'étaient disponibles qu'au sein de bases complexes, parcellaires, peu accessibles voire payantes, la mise à disposition en *open data* de la base *Demandes de valeurs foncières* (DVF) produite par la direction générale des Finances publiques (DGFIP) en 2019, a ouvert de nouvelles perspectives. Celles-ci sont liées à la masse des données à traiter, aux possibilités de moduler les échelles d'analyse, aux opportunités offertes par la vaste palette d'outils *open source* et de méthodes aujourd'hui disponibles et à la combinaison de plusieurs modes de représentation. Ces perspectives concernent par ailleurs de nouveaux publics.

Les 17 millions de mutations foncières et immobilières collectées depuis 2014, renseignées dans la base DVF permettent désormais à des non spécialistes d'envisager l'observation et la compréhension des marchés immobiliers dans le temps et dans l'espace. Au même titre que les données issues de la statistique publique ou d'enquêtes, ces marqueurs détaillés des transactions immobilières, renseignés géographiquement de manière précise, permettent d'explorer, de quantifier et de spatialiser les structures des marchés de l'immobilier à différentes échelles. Toutefois, les bases DVF mises à disposition par les pouvoirs publics en accès libre et sous licence ouverte ne sont pas des données « prêtes à l'emploi » et diffèrent de celles accessibles aux ayants-droits de la DGFIP. Leur utilisation nécessite un temps de découverte et de compréhension qu'il ne faut pas sous-estimer. De plus, que ce soit pour leur préparation, leur analyse ou leur représentation (carto)graphique, les réutilisateurs doivent prendre en main des outils spécifiques et des méthodes appropriées qui requièrent un temps d'apprentissage.

C'est dans cette perspective que s'inscrit cette communication dont le but est de présenter une démarche documentée et reproductible à destination des géographes, des aménagistes et des urbanistes, pour appréhender spatialement les marchés immobiliers résidentiels à partir des données DVF en *open data*. Pour étayer la démonstration, nous développons à titre illustratif les exemples de la région Bretagne et de la métropole rennaise. Nous étudions plus spécifiquement les dynamiques spatiales des prix, des volumes d'achats / ventes et des sous-marchés immobiliers suivant une approche multiscale. L'ambition n'est pas de présenter un modèle expliquant les structures spatiales des prix de

l'immobilier, ni une monographie des marchés bretons, mais plutôt de fournir des pistes méthodologiques issues de la statistique descriptive, de l'analyse spatiale et des techniques cartographiques qui peuvent être répliquées sur d'autres zones d'étude.

L'objectif de la communication est de (1) formaliser la préparation des données DVF disponibles en open data (apurement, filtrage, restructuration, enrichissement) ; (2) les analyser sous différents angles et suivant plusieurs échelles (agrégation, classification) ; (3) les restituer (carto)graphiquement au moyen de plusieurs types de rendus (graphiques, cartes choroplèthes, cartes lissées, carroyage, cartogramme) et (4) discuter des avantages et des inconvénients de ces nouvelles données pour les géographes dans la compréhension des dynamiques territoriales.

Les auteurs

Boris Mericskay

Université Rennes 2 – UMR6590 Espaces et sociétés (ESO-Rennes)

boris.mericskay@univ-rennes2.fr

Florent Demoraes

Université Rennes 2 – UMR6590 Espaces et sociétés (ESO-Rennes)

florent.demoraes@univ-rennes2.fr