

# Des barrières entre ouverture des données et transparence des marchés

Alexandre Coulondre

Chercheur associé au Lab'Urba (Univ. Gustave Eiffel)  
Enseignant dans le master STU (Sciences Po Paris)  
Chercheur indépendant (DIT)  
Contact : alexandre.coulondre@gmail.com

# Les arguments politiques de l'ouverture



« DVF permettra à tous les professionnels mais aussi à tous les citoyens conformément à ce qu'on avait prévu dans la loi ESSOC (...) d'accéder à des données sur l'ensemble du territoire et sur les 5 dernières années ce qui leur donnera les moyens de bien évaluer les biens. Ils pourront ainsi je l'espère permettre à la concurrence pure et parfaite de s'exprimer »

**(Gérald Darmanin, Ministre de l'Action et des comptes publics  
24 avril 2019 – Hackathon d'ouverture de DVF)**

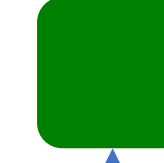
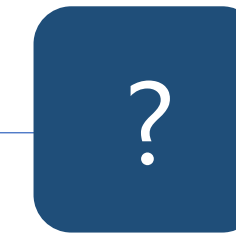
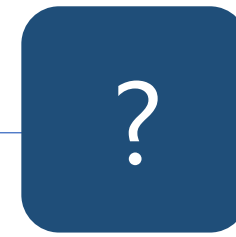
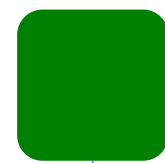
# Questionner le lien « ouverture – transparence »

Mise à disposition  
de données

Usage des  
données

Connaissance  
des marchés

Effets vertueux  
sur les prix



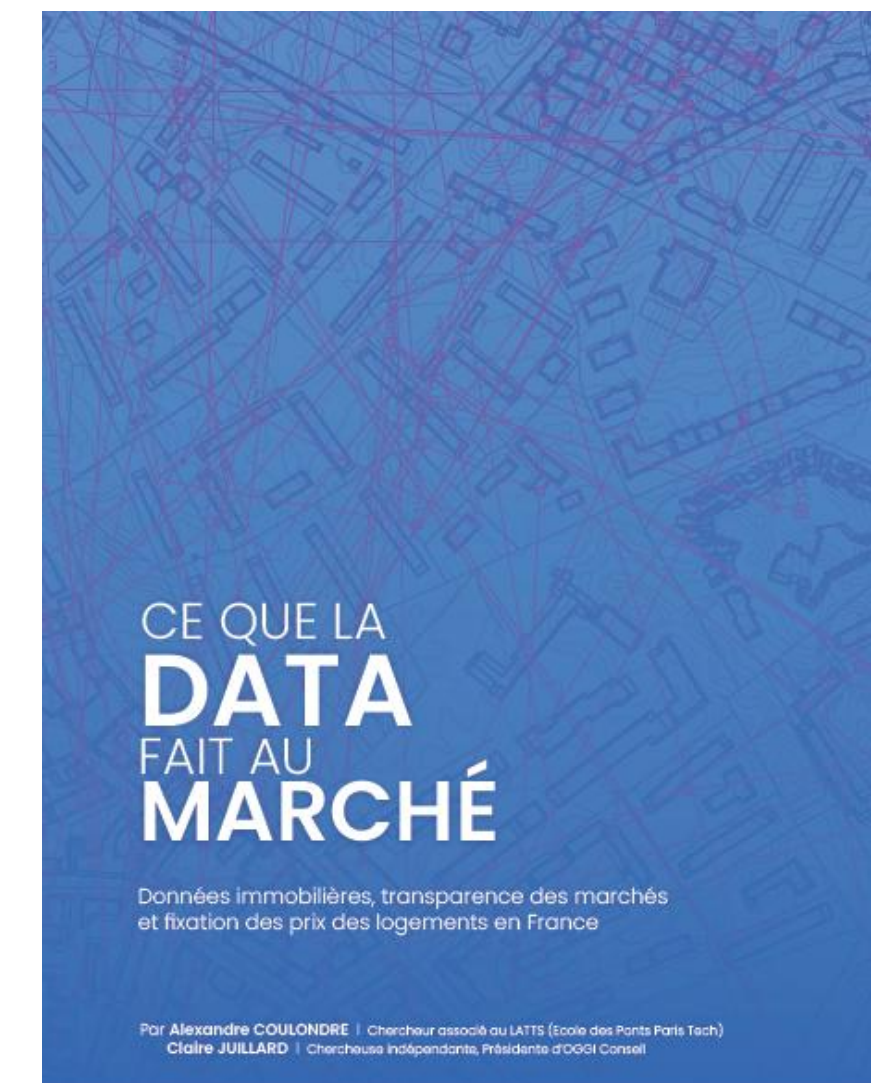
## Une étude des pratiques concrètes des vendeurs de logements en France



**Enquête exploratoire**  
(Entretiens, Panorama des  
outils numériques)



**Enquête par questionnaires**  
(Echantillon représentatif des  
vendeurs de logements – n=993)



Rapport (2021) disponible [ici](#)

# Une donnée brute ... et lacunaire

```
ValeursFoncières-2015.txt - Bloc-notes
Fichier  Edition  Format  Affichage  ?
Code service CH|Reference document|1 Articles CGI|2 Articles CGI|3 Articles CGI|4 Articles CGI|5 Articles CGI|No disposition|Date mutation|Nature mutation|Valeur f
/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|154025,00||RUE|0592|DE LA BASSE CHENAIE|33300|BORDEAUX|44|109|AW|136|49|||||||1|2|Appartement|732641|44|2||4404P01|
r d'achèvement|195463,00||RUE|0592|DE LA BASSE CHENAIE|33300|BORDEAUX|44|109|AW|136|69|||||||1|3|Dépendance|729219|0|0||4404P01|2015P01230|1594FQA*2|||000
l industriel. commercial ou assimilé|714657|0|0||4404P01|2015P01268|1594D*1|||000001|09/01/2015|Vente|141000,00|8|RUE|3314|FRANCOIS MAURIAC|33300|BORDEAUX|44|1
5P01303|1594FQA*2|||000001|15/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|135520,00|119|BD|0288|DES ANGLAIS|33100|BORDEAUX|44|109|MN|415|63|||||||1|||||4
8|DES ANGLAIS|33100|BORDEAUX|44|109|MN|415|69|||||||1|||||4404P01|2015P01359|1594FQA*2|||000001|05/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|169440,00|
|162|DC|535|23|||||||1|3|Dépendance|714548|0|0||4404P01|2015P01382|1594FQA*2|||000001|06/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|323500,00|21|RUE|0882|
00|BORDEAUX|44|109|MW|623|8|||||||1|2|Appartement|745125|31|1||4404P01|2015P01417|1594FQA*1|||000001|22/01/2015|Vente|143000,00|38|BD|1116|BOULAY PATY|331
ENUET|33300|BORDEAUX|44|109|OS|253|||||||0|1|Maison|477807|131|5|S|2974404P01|2015P01435|1594D*1|||000001|05/01/2015|Vente|378000,00|20|RUE|3644|GEOFFROY
ILE LABOUREUR|33000|BORDEAUX|44|109|EV|366|217|||||||1|3|Dépendance|474380|0|0||4404P01|2015P01511|1594D*1|||000001|15/01/2015|Vente|330000,00|39|RUE|4452
188|59|3||4404P01|2015P01536|1594FQA*1|||000001|14/01/2015|Vente|3065396,60|363|BD|1593|MARCEL PAUL|33700|MÉRIGNAC|44|162|CD|3|||||||0|4|Local industriel
E MALAKOFF|33000|BORDEAUX|44|109|CR|266|152|||||||1|2|Appartement|762063|65|3||4404P01|2015P01561|1594D*1|||000001|14/01/2015|Vente|145000,00|9999||B056|V
00|BORDEAUX|44|109|MX|397|||||||0|1|Maison|214979|80|2|S|1974404P01|2015P01570|1594D*1|||000001|12/01/2015|Vente|171800,00|1|VEN|8101|DU THOUET|33000|BOR
30|LORMONT|44|190|DI|97|2|4||||||2|2|Appartement|535674|59|3||4404P01|2015P01576|1594D*1|||000001|08/01/2015|Vente|110000,00|42|RUE|0010|ALEXANDRE FOURNY|
tur d'achèvement|182931,00||RUE|0592|DE LA BASSE CHENAIE|33300|BORDEAUX|44|109|AW|136|119|||||||1|3|Dépendance|732552|0|0||4404P01|2015P01579|1594FQA*2|||
|109|WZ|84|69|||||||1|||||4404P01|2015P01584|1594FQA*2|||000001|20/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|189600,00|7|RUE|0725|JEAN MACE|44230|LORMO
P01586|1594FQA*2|||000001|16/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|358000,00|BD|6896|DE LA PRAIRIE AU DUC|44200|BORDEAUX|44|109|DY|298|7|||||||1|3|Dé
Z|33|171|||||||1|||||4404P01|2015P01592|1594FQA*2|||000001|20/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|195000,00|16|RUE|0254|ANATOLE DE MONZIE|44200|BO
96|1594FQA*2|||000001|19/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|109000,00|149|RUE|1012|DE BONNE GARDE|44200|BORDEAUX|44|109|CZ|401|22|||||||1|2|Apparte
|||||1|3|Dépendance|691395|0|0||4404P01|2015P01603|1594FQA*1|||000001|08/01/2015|Vente|135625,05|7|MAIL|4037|HAROUN TAZIEFF|33300|BORDEAUX|44|109|WN|528|1
CHE|33100|BORDEAUX|44|109|LZ|171|58|||||||1|3|Dépendance|745467|0|0||4404P01|2015P01607|1594FQA*1|||000001|15/01/2015|Vente|145000,00|8|RUE|5228|DE LA MAI
ement|247450,00|16|RUE|0254|ANATOLE DE MONZIE|44200|BORDEAUX|44|109|DT|130|154|||||||1|3|Dépendance|749389|0|0||4404P01|2015P01612|1594FQA*2|||000001|16/0
|OZ|326|112|||||||1|||||4404P01|2015P01618|1594FQA*2|||000001|12/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|177592,00|24|BD|0083|ALBERT EINSTEIN|33300|B
|||||BORDEAUX|44|109|WZ|123|9|||||||1|||||4404P01|2015P01625|1594FQA*2|||000001|12/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|204500,00|16|RUE|0254|AN
4P01|2015P01629|||000001|15/01/2015|Vente|90900,00|2|RUE|2035|DES COLPORTEURS|33300|BORDEAUX|44|109|VY|66|2|||||||1|2|Appartement|446551|55|2||4404P01|20
P|208|||||||0|1|Maison|539797|62|2|J|POTAG|5304404P01|2015P01632|1594D*1|||000001|23/01/2015|Vente|200000,00||B236|L OREVIERE|33700|MÉRIGNAC|44|162|DP|21
8|1||4404P01|2015P01638|1594FQA*2|||000001|08/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|133000,00|||||BORDEAUX|44|109|PY|609|23|||||||1|||||4404P01|2
|1|2|Appartement|765600|66|3||4404P01|2015P01644|1594FQA*2|||000001|09/01/2015|Vente en l'état futur d'achèvement|201700,00||B132|LA PERDRIERE|33300|BORDEAUX|
```

... qu'aucun particulier (vendeur) ne consulte directement !

# L'intermédiation dans un marché de la donnée

## 58 fournisseurs de « données » de prix aux particuliers sur internet



Auteurs : Alexandre Coulondre et Claire Juillard

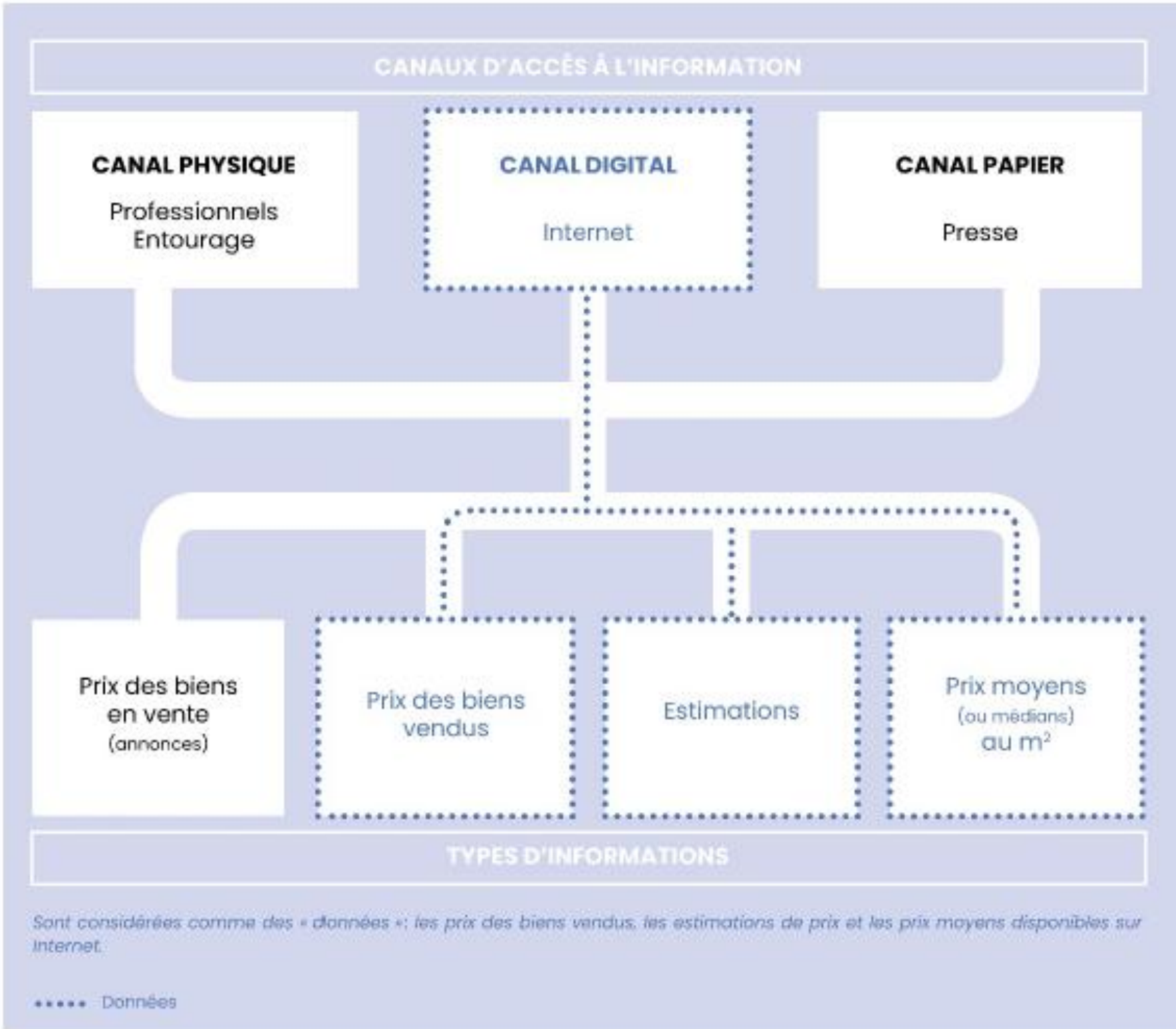
Recensement réalisé en septembre 2020 à partir de plusieurs sources : 1) résultats de trois recherches Google (« prix immobiliers », « estimer logement », « annonces immobilières ») ; 2) panorama sur la proptech (rapport réalisé par le cabinet Klein Blue en 2020) ; 3) palmarès SimilarWeb des sites ayant le plus d'audience dans la catégorie « real estate » ; 4) liste des applications indexées dans PlayStore de Google pour la requête « prix immobiliers ».

Critères de sélection : Sont retenus les sites et applications à destination des particuliers qui proposent des informations à l'échelle locale (au moins la commune) sur les prix des logements anciens pour toute la France Métropolitaine. Les sites d'annonces immobilières sont pris en compte seulement lorsqu'ils proposent aussi une carte de prix ou un outil d'estimation automatique. De même, les sites de médias sont intégrés si l'information immobilière dépasse le contenu rédactionnel des articles (exemple : ajout de tableaux ou cartes de prix ayant vocation à être actualisées).

... beaucoup intègrent (au moins en partie) l'open data (DVF)

# Quel usage de la « donnée » sur les prix ?

Qu'est-ce qu'une « donnée » du point de vue des usagers ?



|                            |                     | Pourcentage | Dont :               | Pourcentage |
|----------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Score d'usage de la donnée | Beaucoup de données | 11%         | Beaucoup de supports | 9%          |
|                            |                     |             | Peu de supports      | 2%          |
|                            | Peu de données      | 27%         | Beaucoup de supports | 16%         |
|                            |                     |             | Peu de supports      | 11%         |
| Total                      |                     | 100%        |                      |             |

← Prise en compte du nombre de types et de canaux      ← Prise en compte du nombre de supports

38% des vendeurs de logements utilisent des données de prix

# Un usage géographiquement et socialement situé

**38%**

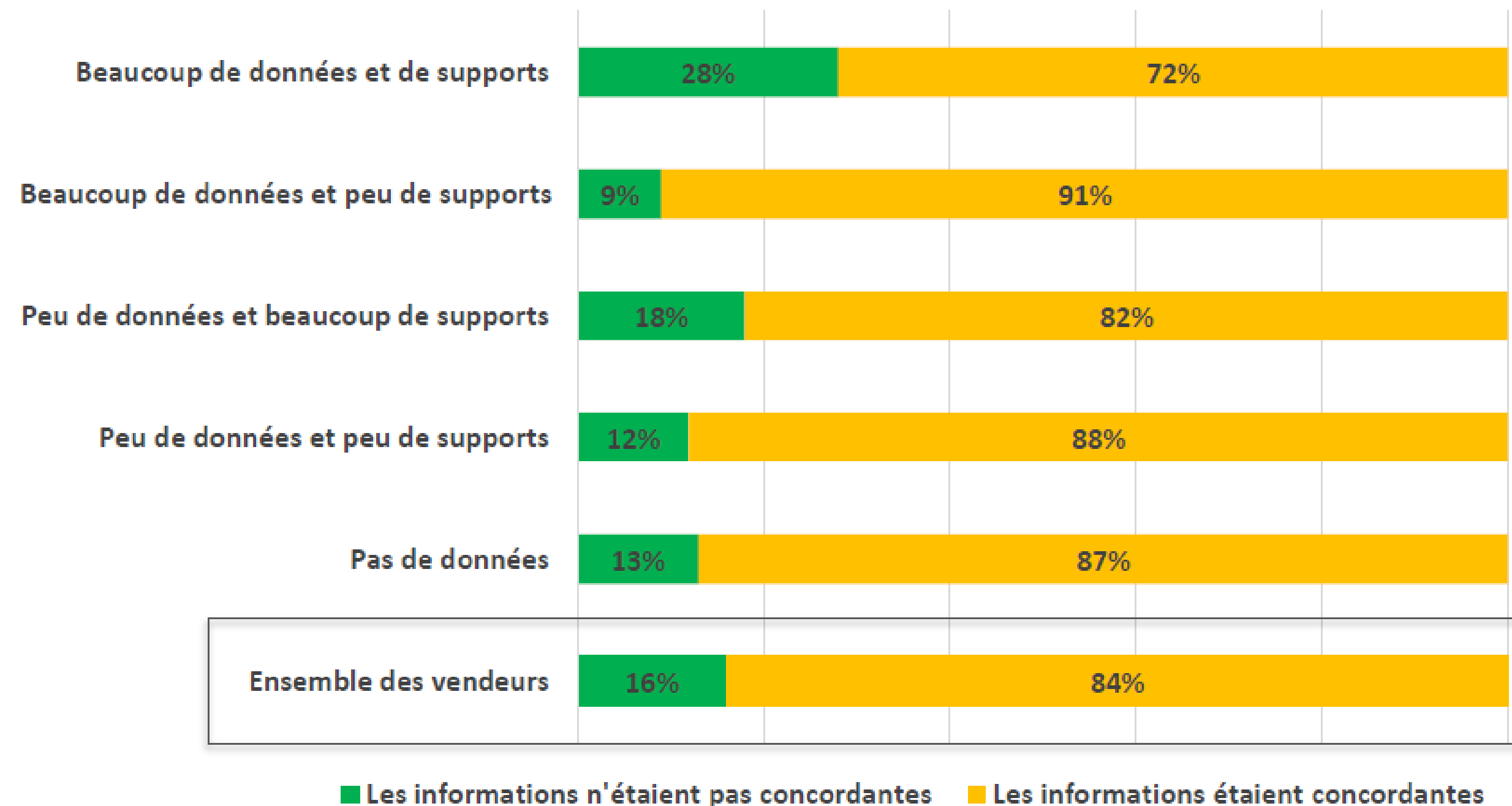
Des plus grands consommateurs de données sont issues des catégories sociales supérieures, 12% des catégories inférieures

Des plus grands consommateurs de données évoluent en marché « tendu », 13% en marché « détendu »

**40%**

# Usage de données et transparence des marchés

**La donnée procure un sentiment plus grand de transparence mais au-delà d'un certain seuil, son utilisation floute la vision du marché**

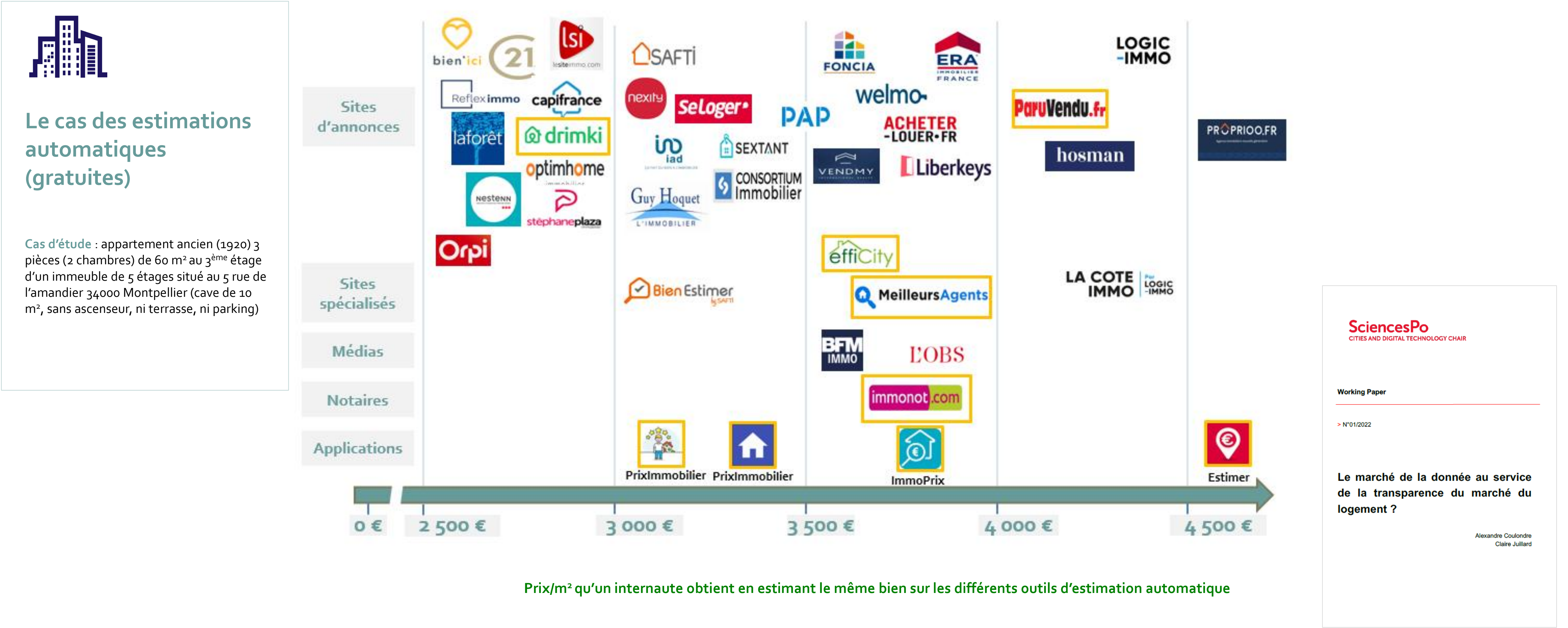


*Vendeurs de logements ayant recours à l'information (n=665, question non-obligatoire)*

*Pourcentages en ligne - Statistique du Khi-deux : DDL=4 / Valeur = 13,7 / Probabilité = 0,008*

*Question : Les informations sur les prix étaient-elles concordantes entre les différentes sources ?*

# Dispersion des estimations parmi les fournisseurs



**SciencesPo**  
CITIES AND DIGITAL TECHNOLOGY CHAIR

Working Paper

> N°01/2022

**Le marché de la donnée au service de la transparence du marché du logement ?**

Alexandre Coulondre  
Claire Juillard

Rapport (2022) disponible [ici](#)

# En résumé

## Ce que dit la théorie

## Ce que révèle l'étude

1

La mise à disposition de données se traduit nécessairement par son usage de la part des acteurs économiques.

La consommation de données est certes une pratique répandue mais elle n'est pas généralisée et s'avère socialement et géographiquement située.

2

L'usage de données débouche assurément sur une meilleure connaissance des marchés.

Le recours à des données procure un sentiment de transparence des marchés mais jusqu'à un certain point seulement. Trop de données laisse place au flou.

# Quelques barrières à la transparence

**La qualité interne de la donnée ouverte**

**La transparence méthodologique (sur le marché de la donnée)**

**Le conventionnement (sur les méthodes et la définition des biens)**